



POLITIQUE D'ATTRIBUTION

ET

RÈGLEMENT

DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES
LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE
L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Préambule

Le Conseil d'Administration fixe les principes et les orientations qui guident l'attribution des logements par la CALEOL. Il définit les orientations applicables dans le respect des textes législatifs et réglementaires - articles L.441-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui régissent les attributions des logements conventionnés.

Depuis plusieurs années, le cadre législatif et réglementaire relatif aux attributions des logements sociaux connaît des évolutions avec notamment :

- La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL),
- La loi instituant le Droit au Logement Opposable du 5 mars 2007 (DALO),
- La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009,
- La loi pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017
- La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) promulguée le 23 novembre 2018.
- La loi 2222-217 du 21 février 2022 – dite loi 3DS

1. Principes généraux

La politique d'attribution de Marseille Habitat vise à :

- Participer à la mise en œuvre du Droit au Logement afin de satisfaire aux besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées
- Veiller à la mixité sociale des quartiers en prenant en compte la diversité de la demande constatée localement, et en favorisant l'égalité des chances dans l'accès au logement
- Poursuivre une politique de mutation en favorisant le parcours résidentiel après examen de l'occupation des logements

Le dépôt des demandes de logement

Le candidat devra faire une demande de logement social. Sa demande fera l'objet d'un enregistrement sur le SNE Système National d'Enregistrement et donnera lieu à la délivrance d'un numéro unique national. Cet enregistrement peut être réalisé directement par le demandeur en ligne, via le site :

www.demande-logement-social.gouv.fr

ou auprès d'un guichet, le plus souvent un bailleur ou une collectivité territoriale.

La liste des pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement social est fixée par l'arrêté du 22/12/2020 modifié par arrêté du 19 avril 2022.

La demande enregistrée est valable un an et renouvelable. Dès lors que le demandeur obtient un logement, sa demande est radiée. La radiation intervient dès la signature du bail.

Les bénéficiaires de l'attribution des logements

Les bénéficiaires des attributions, conformément à l'article 441-1 du CCH, sont :

- Les personnes physiques de nationalité française avec documents en cours de validité
- Les personnes physiques de nationalité étrangère remplissant les conditions de permanences visées à l'article R.441-1 du CCH et définies par l'arrêté du 19 avril 2022
- Les personnes morales visées par l'article L 442-8-1 du CCH (intermédiation locative, Crous, association favorisant le logement des étudiants...)

Les ressources des demandeurs

Les logements doivent être attribués à des ménages dont les ressources :

- N'excèdent pas les plafonds de ressources annuelles applicables dans les limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, par arrêté conjoint du Ministre chargé du logement, du Ministre chargé de l'économie et des finances et du Ministre chargé de la santé.

Le respect des plafonds de ressources s'apprécie sur présentation de l'avis d'imposition de l'année N-2 ou de non-imposition.

2. Les candidatures examinées par la CALEOL

La CALEOL examine, conformément à l'article 441-3 du CCH, au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf dans les cas de ménages désignés par le Préfet, reconnus prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) ou en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

En application de l'article L 441-1 du CCH et des dispositions locales, les logements sont attribués en priorité aux :

- Ménages désignés comme prioritaires par la Commission de médiation (DALO) prévue à l'article 441 -2-3 du CCH,

Puis :

- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L.441 du Code de l'Action Sociale et des Familles ou familles ayant en charge une personne en situation de handicap,
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionnée 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 par 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 et personnes menacées de mariage forcé,
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses 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 interdictions identifiées dans l'art L441-1 du CCH,
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'art 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 art 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 logée 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,

La CALEOL devra examiner l'ancienneté de la demande sur la base du numéro unique pour attribuer en cas de plusieurs candidats relevant du public prioritaire.

Les orientations de la Commission d'attribution

Au-delà de l'examen des priorités, la CALEOL veillera :

- 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,
- À l'adéquation taille du ménage / taille du logement

Ces critères sont pris en compte pour déterminer l'ordre de priorité de l'attribution du logement.

De la même manière, la CALEOL étudie les situations des candidats proposés par les réservataires des logements. Les logements réservés sont attribués conformément aux dispositions contractuelles des conventions de réservations.

Pour le patrimoine contingenté, les réservataires proposent des candidats qui peuvent éventuellement être refusés par la CALEOL. A défaut de candidats, les logements rendus disponibles sont réintégrés pour un tour dans le contingent de la société.

Examen de l'Occupation des Logements

Conformément à l'article L. 442-5-2 du CCH, Marseille Habitat s'engage à examiner, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. En cas de changement de situation les dossiers de candidatures sont transmis à la CALEOL.

Les changements de situations retenues par la réglementation sont :

- Suroccupation du logement telle que définie à l'article L. 822-10 ;
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Nota : Il est à noter que chaque année une enquête dite « suppléments de loyer de solidarité » ou « SLS » est réalisée auprès du locataire bénéficiant d'un logement conventionné.

Tous les deux ans, une enquête dite OPS (Occupation du Parc Social) est menée par Marseille Habitat auprès des locataires.

Parcours résidentiels & Mutations internes

Au-delà de l'examen des candidatures prioritaires, et de celles issues de l'examen de l'occupation des logements, afin de faciliter la mobilité résidentielle au sein de son parc de logement, Marseille Habitat présentera à la CALEOL les situations relevant entre-autres de :

- L'inadéquation des ressources du ménage avec le loyer,
- Les demandes de mutation pour des raisons de santé,
- Les demandes de mutation pour désordres techniques avérés dans le logement. Ces demandes devront être confirmées par le service technique après constat des désordres qui précisera que les travaux nécessaires à la remise en état ne peuvent s'effectuer en milieu occupé,
- Les demandes relevant d'opération de relogement ANRU
- Le rapprochement nécessaire du lieu de travail
- Le ménage en difficulté financière ne peut pas être maintenu dans les lieux

Conditions à remplir concernant les mutations internes :

- Les loyers doivent être réglés régulièrement et à jour à défaut un dispositif d'apurement devra être en cours.
- Le logement doit être assuré,
- Le logement doit être en bon état d'entretien,
- Les règles du contrat de location doivent être respectées,

Toutefois, dans le cadre de sa politique de prévention des expulsions, des mutations dites « économiques » peuvent être envisagées pour les locataires dont le poids du logement et des charges locatives dans le budget familial est devenu trop important, notamment suite à des baisses de ressources, (perte d'emploi, retraite, ...).

Dans ce cas précis, les situations seront examinées au cas par cas par les membres de la CALEOL sur proposition de la Marseille Habitat en faisant apparaître l'économie réalisable par le ménage, tout en intégrant les engagements pris par le candidat à la mutation pour résorber l'éventuel impayé de loyer.

Spécificités liées au patrimoine de Marseille Habitat

La politique d'attribution, bien que fondées sur les textes réglementaires, prend en compte la situation particulière du patrimoine de Marseille Habitat dans ses caractéristiques propres et des obligations nées de cette situation :

Ainsi, Marseille Habitat pourra proposer en priorité à la Commission d'Attribution l'examen des candidatures de locataires :

- Devant bénéficier d'un relogement du fait de l'ancienneté de leur logement en vue de la réalisation de travaux d'amélioration ou de travaux de structure

Prise en compte d'une situation d'urgence

En cas d'extrême urgence, et à titre exceptionnel, le(a) Président(e) de la Commission pourra attribuer un logement après avoir obtenu la validation par deux autres membres de la CALEOL ayant voix délibérative, les critères d'attribution étant respectés.

L'urgence est qualifiée par une situation non prévue dans une programmation et relevant d'un sinistre ou d'un péril imminent et ne pouvant attendre la prochaine CALEOL.

L'attribution fera l'objet d'une information aux membres de la CALEOL à la Commission la plus proche.

3. Les décisions rendues par la CALEOL

Les décisions de la CALEOL font l'objet d'un enregistrement dans le progiciel métier. Les motifs des décisions relatifs aux rejets pour irrecevabilité et non-attribution prononcés par la CALEOL sont déclinés ci-après.

➤ Les décisions de rejet pour irrecevabilité

La demande pourra faire l'objet d'un rejet pour irrecevabilité si l'une des conditions d'accès au parc social n'est pas remplie (condition de ressources, régularité du titre de séjour pour les étrangers).

➤ Les décisions de non-attribution

La CALEOL peut prononcer une non-attribution notamment pour les motifs suivants :

- Dossiers incomplets,
- Complément d'information : pour lever une incohérence dans la situation exposée ou en cas de modification à court terme de la situation de demandeur,
- Évaluation sociale : lorsque le demandeur relève de l'un des publics prioritaires ou que l'exposé de la situation du demandeur met en avant notamment des conditions de logement inadaptées, ou non-respect des engagements locatifs précédents, une fragilité socio-économique,
- Préconisation de traitement de la dette locative,
- Logement inadapté : à la capacité financière du ménage ou à la composition familiale du ménage,
- Incohérence de pièces,

➤ Les décisions pour attribution

La CALEOL attribue nominativement chaque logement. Les décisions sont consignées dans un procès-verbal. Les attributions sont validées avec un classement des candidats, l'attribution étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du ou des précédents candidats retenus.

L'attribution peut se faire sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative relevant de la liste limitative visée à l'article R441-2-4-1 du CCH est manquante. La CALEOL fixe le délai de transmission de la pièce.

➤ **Notification de l'avis de la CALEOL au demandeur**

- Chaque demandeur dont le dossier a été présenté en CALEOL est informé par courrier des suites données à sa candidature, dans un délai de 5 jours ouvrés après la séance.
- Le demandeur dont la candidature a été retenue en première position dispose d'un délai de réponse de 10 jours pour accepter ou refuser l'offre de logement conformément à L'article R441-10 du CCH.
- En cas d'acceptation de l'offre par le premier candidat, un courrier est envoyé aux suivants indiquant que le logement n'est plus disponible, dès la signature du contrat de location.
- En cas de refus, les positions suivantes sont contactées, en suivant l'ordre décidé par la CALEOL avec le même délai de 10 jours de prise de décision pour chaque demandeur.