

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 13 Décembre 2022

Délibération N°2022.091

Étaient présents :

Kheira BENAÏSSA - Solange BIAGGI - Philippe BORELLO - Christian CARBONEL - Bruno JOANNON - Yasmina LAADJEL - Pierre LAGET - Sandrine MAUREL - Zoheir MESSAOUDI - Patrick PAPPALARDO - Guy PARTAGE - Yvette ROCHETTE - Julien RUAS - Nouria SIRAT

Absents excusés avec Pouvoir

Martine CORSO (Pouvoir Christian CARBONEL) - Xavier MERY (Julien RUAS) - Catherine PILA (Pouvoir : Solange BIAGGI) - Alain ROUSSET (Pouvoir : Pierre LAGET) - David YTIER (Pouvoir : Patrick PAPPALARDO)

Absents excusés sans Pouvoir :

Sabine BERNASCONI - Sylvain BUCQUET - Laure-Agnès CARADEC - Colette KERN

Jean-Jacques BAGHDIKIAN – Secrétaire du CSE
Anne WERMELINGER – Représentante DDTM13

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Christian GIL – Directeur Général

Assistaient également à la séance :

Pour HMP :

Valérie MOULARD – Directrice des Finances et de la Comptabilité
Laëtitia SERVAIS – Directrice Juridique
Max VIGNEAU – Directeur Etudes, Développement et Patrimoine
Catherine CORNEILLE - Responsable du Département TFI et RU
Catherine DURAND – Responsable du service Patrimoine et Proximité

Secrétariat assuré par : Isabelle DAMIANI

OBJET :

**POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
D'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**

SERVICE ÉMETTEUR : DIRECTION DE LA CLIENTELE ET DE L'ATTRIBUTION

DOCUMENTS ANNEXES :

- Annexe 1 : listes des immeubles ayant des logements de petites superficies et ensembles immobiliers n'ayant pas de logements de type 2,
- Annexe 2 : public prioritaire DALO,
- Annexe 3 : priorités d'attribution fixées par l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

EXPOSE DES MOTIFS :

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration d'Habitat Marseille Provence Aix Marseille Provence Métropole définit les orientations qui déterminent la politique d'attribution et qui constituent le cadre de travail de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Les grands objectifs qui guident cette politique tiennent compte du cadre réglementaire, des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale.

Compte tenu des évolutions législatives et réglementaires de ces dernières années, de nouvelles contraintes de fonctionnement ont vu le jour.

Aussi, a-t-il été décidé de re-formaliser la politique d'attribution d'Habitat Marseille Provence Aix Marseille Provence Métropole.

TEXTES DE REFERENCE :

Vu les articles L441, L 442-2-6 et R441-1, R 441-3 à R 441-18- 5 du CCH

Vu l'Art. 225-1, 225-2 et 225-3 du Code Pénal relatifs à la discrimination

Vu la Loi n° 48-1360 du 01/09/1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement dite loi Grimaud

Vu la Loi n°78-17 du 06/01/1978 concernant les traitements automatisés d'informations nominatives relatives à la gestion du patrimoine à caractère social

Vu la Loi n°89-462 du 06/07/1989 dite loi Mermaz - Malandain

Vu la Loi n° 98-657 de lutte contre les exclusions du 29/07/1998

Vu la Loi n°2000-1208 dite loi SRU du 13/12/2000

Vu la Loi n°2003-710 du 01/08/2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine dite loi Borloo

Vu la Loi n°2007-290 du 05/03/2007 instituant le droit au logement opposable dite Loi DALO

Vu la Loi n°2009-323 du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite Loi MOLLE ou Loi Boutin

Vu la Loi n°2014-336 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ou Loi Duflot

Vu la Loi n°2017-86 du 27/01/2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté dite LEC

Vu la Loi n°2018-1021 du 23/11/2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN

Vu la Loi N°2022-217 du 21/02/2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite Loi 3DS.

Préambule

La Commission d'Attribution Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est une instance décisionnaire du processus d'attribution des logements d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPLOLE. Elle a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et d'examiner l'occupation des logements de l'organisme.

Elle attribue selon les réglementations en vigueur, les orientations de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) dont les orientations sont traduites dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), du contenu du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) et conformément à la politique d'attribution des logements fixée par le Conseil d'Administration.

La commission d'attribution prendra les décisions dans le respect de :

- La transparence et l'égalité des chances des demandeurs
- La non-discrimination
- La mixité sociale des villes et des quartiers
- La vocation sociale de l'Office
- L'appui au parcours résidentiel des ménages au sein du parc social

Article 1 - Critères généraux d'attribution

Conformément à l'article L441 CCH, il est tenu compte pour l'attribution des logements :

- du patrimoine,
- de la composition familiale,
- du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage,
- de l'éloignement des lieux de travail,
- de la mobilité géographique liée à l'emploi
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Article 2 - Conditions d'attribution

Conformément à l'article R441-1 CCH, peuvent bénéficier d'une attribution de logement social :

- les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté;
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale ;
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap.

Dérogations plafonds de ressources :

Mobilité résidentielle			
Sous-occupation	L 442-3-1 CCH	sous occupation logement adapté (entre sur et sous occupation) et moins cher	De droit
Logement adapté handicap	L 442-3-2 CCH	logement adapté au handicap plus présence de la personne handicapée logement proposé moins cher	De droit
Financement PLUS			
Logement financés PLUS	R 331-12 CCH	10 % des logements peuvent être occupés par des personnes dont les ressources peuvent être supérieures de 20 % PLUS	De droit si : 30% des logements sont occupés par des personnes dont les ressources sont inférieurs 60 % PLUS
Arrêté Préfectoral			
	R 441-1-1 CCH		Demande Arrêté préfectoral qui va définir le plafond dérogatoire applicable et indiquer la durée de la délégation

Article 3 - Publics prioritaires

Les personnes prioritaires dans l'attribution de logements sociaux sont définies par l'article L441-1 CCH. Lors de l'attribution des logements, la CALEOL doit prioriser ces publics identifiés dont la priorité a été validée par des pièces justificatives.

Article 4 - Engagements quantitatifs d'attribution

La commission d'attribution devra tenir compte et respecter les engagements quantitatifs d'attribution qu'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPLOLE est tenu de remplir, notamment au titre :

- **Plan Départemental d'Aide au Logement et Hébergement des Personnes Défavorisées**
- **DALO et publics prioritaires** (cf. Annexe)

25% des décisions d'attribution annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué sont destinées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable commission de médiation DALO ou à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L441-1 CCH

- **Convention intercommunale d'attribution**

25 % des décisions d'attribution annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées aux ménages défavorisés définis par arrêté ministériel ou à des personnes relogées au titre de la nouvelle politique de rénovation urbaine.

50% des décisions attributions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, doivent être proposées à des demandeurs autres que les ménages défavorisés définis par arrêté ministériel.

Article 5 : Orientations d'AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI) a mis en place une Conférence Intercommunale du logement (CIL) qui a validé des orientations d'attributions

Ces orientations sont opposables à HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPLOLE et à sa CALEOL.

Article 6 : Nombre de candidats

Conformément à l'article R441-3 CCH, il sera présenté **3 candidats**. Il peut être dérogé à cette obligation dans les cas suivants :

- insuffisance de candidature caractérisée par 3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme,
- candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO.
- relogements dans le cadre d'une opération ANRU

- relogements de locataires dans le cadre d'opérations de démolitions de logements
- relogements d'urgence (art 18 du Règlement Intérieur de la CALEOL) auxquels s'ajoutent les familles faisant l'objet de graves menaces mettant leur vie en péril.

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire ou de dossiers incomplets ou de non réponses des candidats proposés par ce réservataire, le service instructeur d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPLOLE se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats pour respecter cette obligation.

LA CALEOL veillera à ce que les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées soient attribués à celles-ci, à défaut à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

Toutefois, en l'absence de candidats remplissant les conditions mentionnées ci-dessus ; la CALEOL proposera ces logements à des demandeurs issus du SNE.

Article 7 : Les réservataires

La loi a prévu des dispositions réservant un contingent de logements à certains bénéficiaires, qui dans le cadre de ce contingent, proposent ensuite des candidats aux bailleurs ou indiquent un nombre d'attribution à faire au titre de leur contingent.

Le délai dans lequel le réservataire propose un ou plusieurs candidats ne peut excéder un mois à compter du jour où le réservataire est informé de la vacance du logement.

La CALEOL sera attentive au respect des engagements contractés par HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPLOLE au travers des conventions de réservations.

Le classement de priorité fait par un réservataire n'engage pas la CALEOL.

- **Les réservations au profit de l'Etat**

30% des logements du patrimoine d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPLOLE lui sont réservés.

- **Les réservations dans le cadre de la garantie d'emprunt**

Pour garantir le remboursement de l'emprunt servant au financement de la construction ou de la réhabilitation d'un programme, HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPLOLE s'adresse à l'EPCI ou aux communes concernées par cette construction ou travaux. En contrepartie de cette garantie, HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPLOLE peut accorder des droits de réservation pouvant aller jusqu'à 20 % du programme.

- **Les réservations au titre d'Action Logement**

En contrepartie de financements apportés par Action Logement dans les opérations neuves ou de réhabilitation, HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPLOLE peut prévoir par convention des réservations de logements sur l'ensemble de son patrimoine, en droits de suite ou en droits uniques.

- **Les réservations au profit du Maire**

Conformément aux dispositions de l'article L441-1 CCH, lorsque l'attribution d'un logement situé dans un quartier prioritaire de la ville à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats en dehors des ménages défavorisés définis par arrêté ministériel. Pour ce faire, HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPLOLE adresse aux membres ayant voix délibérative et consultative les ordres du jour listant les logements proposés en CALEOL.

Fin 2023, et conformément au décret 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, l'ensemble des conventions de réservations devra être converti en flux (les réservations des différents contingents s'exerceront sur un flux annuel de logements mis en location et non plus sur des logements identifiés).

Les modalités pratiques d'exercice des droits de réservation seront précisées dans les conventions de réservation signées entre chaque réservataire et HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPLOLE.

Article 8 - Analyse de la capacité financière

Pour l'appréciation de la solvabilité des demandeurs, il sera défini une estimation APL, un calcul d'un taux d'effort et d'un reste pour vivre.

Le taux d'effort est calculé suivant la formule défini par l'arrêté du 10 mars 2011 :

- numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;

- dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code précité, figurant dans la demande de logement

$$(Loyer + charges - APL) / Ressources \times 100 = \dots \%$$

Le reste pour vivre est calculé selon la formule suivante :

$$(Ressources - (loyer + charges - APL)) / Unités de consommation / 30 = \dots \text{€}/\text{jour}/\text{UC}$$

Eléments pris en compte dans le calcul du taux d'effort et reste pour vivre :

Ressources

Sont pris en compte au titre des ressources :

- Salaires
- Revenus du travail non salarié
- Pensions de retraite et de réversion
- Pension d'invalidité
- Indemnisations chômage
- Bourse étudiante
- Indemnités journalières maladie
- Prestations sociales et familiales
- Prime d'activité
- Pensions alimentaires ou aides financières (reçues et/ou versées) figurant sur les avis d'imposition de demandeurs
- Revenus fonciers

Charges

Provisions pour charges du logement proposé

A défaut de provisions pour eau et/ou chauffage, un forfait est calculé en fonction du nombre de personne à loger.

Estimation APL

L'estimation du montant de l'APL sera faite sur la base des déclarations des demandeurs et codemandeurs.

Unités de consommation

1^{ère} personne de la famille : 1

Personne + 14 ans : 0.5

Personne – 14 ans : 0.3

Nombre de jours

Le nombre de jours retenu par mois, afin de ramener le « reste-pour-vivre » calculé à partir de ressources et charges mensuelles à un montant journalier, est de 30 jours.

La capacité financière globale de la famille sera prise en compte par la CALEOL, le taux d'effort et le reste pour vivre n'étant que des indicateurs d'aide à la décision.

Article 9 - Typologie adaptée

Lors de l'attribution ou des transferts de baux (article 14 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989), il est tenu compte du nombre de personnes vivant au foyer pour définir la typologie afin d'être ni en sous-occupation et ni en sur occupation.

Il convient de préciser toutefois que compte tenu du contexte local, la CALEOL aura une attention particulière pour les situations suivantes :

- Immeubles ayant des logements de petites superficies : la liste de ces immeubles est précisée en annexe de ce document,
- Ensembles immobiliers ne disposant pas de logements de type 2 : en cas de demande particulière, il pourra être attribué des logements de type 3 à des personnes seules (la liste de ces immeubles est précisée en annexe de ce document),
- Assistant(e) maternelle ou famille d'accueil suivant l'agrément délivré,
- Renouvellement urbain dans le cadre de l'obligation de relogement de la loi du 1^{er} septembre 1948 et démolitions prévues (article 79 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite loi 3DS)
- Mutation interne avec libération d'un logement d'une typologie supérieure afin d'adapter au mieux les besoins de chaque demandeur,
- Personne à mobilité réduite,
- Lit médicalisé nécessaire,
- Afin d'éviter la vacance et les pertes financières, insuffisance de candidatures, si au moins 3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme,

La sur occupation est ainsi définie (Article D542-14 CSS) :

Une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.

Nombre de personnes	Sur-occupation	commentaire
2 personnes	16m ²	Plus de sur-occupation si logement + 70m ²
3 personnes	25m ²	
4 personnes	34m ²	
5 personnes	43m ²	
6 personnes	52m ²	
7 personnes	61m ²	
8 personnes	70m ²	

La sous-occupation est ainsi définie (Article L621-2 CCH) :

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant

modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° le ou les titulaires du bail
- 2° Les personnes à leur charge au sens fiscal ;
- 3° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- 4° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.
- 5° les enfants du ou des titulaires du bail faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article.

Nombre de personnes	Sous occupation
1 personne	T3 et +
2 personnes	T4 et +
3 personnes	T5 et +
4 personnes	T6 et +
5 personnes	T7 et +
6 personnes	T8 et +
7 personnes	T9 et +
8 personnes	T10 et +
9 personnes	T11 et +

Article 10 - Parcours résidentiel

Dans le cadre de la Politique Générale orientée vers la satisfaction des locataires, HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPLOLE porte une attention particulière aux demandes visant au maintien dans le logement social et à faciliter les parcours résidentiels.

Pour toute demande de mutation, une occupation du logement de 5 ans sera exigée avant l'examen de la CALEOL, à l'exception des cas suivants :

- Loyer actuel trop élevé compte tenu de la situation financière du locataire,
- Mise en place d'un plan d'apurement respecté en cas d'impayés de loyer constitués et mutation vers un logement moins cher,
- Adéquation de la taille du logement avec la composition de la famille,
- Défaut de mobilité, le handicap du locataire ou d'un membre du ménage nécessitant un logement plus adapté,
- Situations dument motivées et justifiées.

Sauf cas énoncés ci-dessus, le locataire devra respecter ses engagements contractuels pour bénéficier d'une mutation.

Dans les mises en location, la part annuelle de mutation sur le nombre total d'attribution a été fixée par HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPLOLE à 20 % maximum sauf relogements liés au renouvellement urbain.

Article 11 - Critères de priorisation

Outre les publics prioritaires et les objectifs quantitatifs énoncés aux articles 4 et 5 de ce document, il est défini d'autres critères de priorisation notamment pour distinguer deux candidatures de même urgence et priorité :

- Les mutations (cf. article 10) avec suspension du traitement de la demande en cas de refus d'une offre adaptée
- L'ancienneté de la demande de logement (Numéro Unique Départemental)
- La candidature a déjà été positionnée en suppléant lors d'une précédente CALEOL
- Démolitions envisagées dans l'attente d'une autorisation de démolir de l'autorité administrative compétente.

DELIBERE :

Le Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du projet de Délibération 2022.091 et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de :

- De VALIDER la politique d'attribution d'Habitat Marseille Provence Aix Marseille Provence Métropole comme le stipule l'article R441-9 du CCH.