



Commission d'Attribution de Logements : politique d'attribution

Conformément à l'article R 441-9 du Code de Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de la Société OZANAM définit la politique d'attribution des logements sociaux que cette dernière a en gestion.

La Commission d'Attribution de Logements (CAL) attribue nominativement chaque logement et exerce son rôle dans le respect des cadres législatifs et réglementaires, des décisions du Conseil d'Administration et des éléments contractuels applicables.

Ces orientations sont définies en raison du cadre juridique, des plans départementaux relatifs au logement social (PTALHPDⁱ – PALHIM...), des conventions partenariales (convention de relogement, CUS « Convention d'Utilité Sociale »), du contexte sociétal, de la demande de logement et de l'occupation des résidences.

Toute attribution devra être examinée qu'après obtention d'un numéro unique d'enregistrement. Les dossiers des candidats aux logements sont présentés via une fiche récapitulative qui fait figurer l'essentiel des données de situation, de ressources et désigne le logement visé par l'attribution. La présentation des candidats doit permettre aux membres de la CAL d'apprécier l'adéquation du logement à l'occupation, à la capacité financière, au degré d'urgence et à sa sincérité.

La SA HLM OZANAM est nécessairement engagée dans une démarche volontariste d'offre de logements afin de répondre aux 10 000 à 12 000 demandes de logements inscrites sur le serveur départemental d'enregistrement de la demande dont 300 demandes de mutations formulées chaque année, par les clients de son parc.

Le patrimoine d'OZANAM se répartit sur 27 des 34 communes de l'île et sur les 3 EPCI.

La CACEM dispose de 54% de l'offre locative avec une forte implantation foyalaise : 3 153 logements en 2019, ce qui représente 58% de l'offre sur l'EPCI.

CAP NORD et CAESM disposent chacune de 23% de l'offre globale.

719 logements sont situés en QPV « Quartier Prioritaire de la Ville ». Ils sont situés sur les communes de Fort-de-France et du Robert.

12% (1 229) des logements sont des logements LLTS « Logements Locatifs Très Sociaux » dont l'attribution dépend d'une Commission préfectorale territorialisée.

La politique d'attribution s'inscrit dans ces contextes territoriaux en lien avec les PLH « Plans Locaux de l'Habitat », les réservataires, la Préfecture (en particulier pour le logement des publics prioritaires) et le Groupe Action Logement.

Ces attributions sont fonction des droits de réservations qui sont établis en lien avec le montage financier de chaque opération immobilière. Ainsi, l'offre de logement est principalement réservée à l'Etat, à la CTM, aux Mairies et à Action Logement. Ces partenaires financiers sont des réservataires qui acquièrent ainsi la possibilité de présenter leurs candidats sur les logements disponibles.

La mission d'OZANAM et de tous ses partenaires est de loger le public qui répond aux conditions de plafonds de ressources et aux conditions d'attributions. Sa mission est également de mettre des logements à disposition de structures œuvrant auprès de publics spécifiques pour l'accueil, l'insertion sociale et professionnelle (Allo Héberge-moi, CLLAJ, Myriam, ADSM...).

Le jeu des réservations de logements, sur le logement neuf, offre peu de marge de manœuvre au bailleur social pour répondre à la large demande de logement en T2 et T3.

En effet, les partenaires, Etat, collectivités territoriales, Action Logement, sont fortement investis sur la gestion de leurs quotas et de leurs conventions.

La demande de logement est fortement concentrée sur le triptyque communal : Fort-de-France, Lamentin, Schœlcher.

Le type de logement le plus recherché est le T3 (2 chambres). Le logement de petite taille T2 est peu présent dans le patrimoine. Pourtant, ce dernier représente 30% de la demande globale. En outre, ce type de logement est, majoritairement, occupé par des personnes seules.

1. Les caractéristiques de la population à loger

■ Un niveau moyen de ressources peu élevé en Martinique, 75% de la population martiniquaise peut prétendre à un logement social au regard de ses ressources déclarées.

Un revenu médian de 17 057 € contre 20 520 € dans l'hexagone. Un niveau d'imposition à 33% contre 52% dans l'hexagone.

83% des demandeurs de logements ont des ressources inférieures à 60% du plafonds PLUS, 40% des ménages ont un chef de ménages qui occupent un emploi, 34% sont au chômage. Près de 10% sont retraités.

30% de la demande de logement enregistrée concerne des personnes qui bénéficient du Revenu de Solidarité Active (RSA).

Le revenu annuel moyen des demandeurs de logement social en Martinique est de 8 360 €.

29% des demandeurs ont un revenu imposable nul.

64% des demandeurs ont un revenu inférieur à 10 000 € par an.

59% des foyers martiniquais sont allocataires de la CAF.

■ Une majorité de ménages demandeurs de moins de 2 personnes avec des demandes de décohabitation de plus en plus fréquentes (jeunes, séparation). 71% de ménages sont composés de 1 à 2 personnes dont 45% sans enfants. La taille des familles a évolué dans le parc social : un logement pour 2,7 personnes avec une grande majorité de familles monoparentales (femme avec enfants). Mais aussi 1/4 des ménages qui sont des ménages de 4 personnes et plus.

■ La demande de logement social est également très forte en raison :

- d'un marché privé axé sur des produits de standing en locatif et des offres d'achat limités compte tenu des coûts bancaires et des incertitudes sociales (coût de l'immobilier et des frais annexes, rareté des biens...);
- des conditions d'habitat qui restent difficiles pour une part conséquente de la population (insalubrité, confort, accès à l'eau/électricité...);
- des coûts financiers toujours plus importants (coût du foncier, des raccordements aux réseaux, de la construction, des normes accessibilité ou autres obligations techniques – diagnostic amiante...);
- des souhaits de rapprochement de la zone économique et une demande très spécifique : « le retour au pays » notamment à la retraite de certains expatriés ;
- des taux de rotation faibles. Le départ des locataires rapporté au nombre de logement géré autour de 5%, compte tenu d'une occupation moyenne de 12 ans d'un logement social. D'ailleurs, la Martinique se situe en zone tendue, puisque le délai d'attente anormalement long fixé par l'Etat est de 8 ans.

La problématique ne se situe plus uniquement sur la capacité d'accéder au logement. Il s'agit également de la capacité à se maintenir dans un logement dans une société pleine d'incertitudes (perte d'emploi, séparation, retour des enfants, aménagement handicapé...).

Face à ces défis, les projets de développement de la Société OZANAM tant en termes d'acquisition(s), de construction(s) ou de réhabilitation(s) vise l'adéquation des produits aux attentes des ménages et à la fluidité des parcours résidentiel pour s'adapter aux différentes tranches de vies.

2. Le parc locatif de la SA HLM Ozanam

Le parc atteint plus de 10 000 logements, situés sur toute l'île, à l'exception des communes suivantes : Ajoupa-Bouillon, Fonds-Saint-Denis, Grand-Rivière, Marigot, Marin, Anses d'Arlets, Sainte-Anne.

Il bénéficie globalement de positionnements géographiques avantageux en termes d'accessibilité et d'attractivité.

La société OZANAM a d'abord construit des logements familiaux de type 4 et de type 5 pour les familles martiniquaises. C'est la raison pour laquelle, aujourd'hui, notre parc compte peu de logements de type T2 ou T3.

Depuis, les projets ont été revus et laissent une part plus importante de logement pour une occupation de 2 à 3 personnes.

Bien que nos produits locatifs soient implantés sur la zone centre (plus de 3 000 logements à Fort de France, 1 200 à Schœlcher et 600 au Lamentin, soit 50% du parc), ils restent insuffisants face aux besoins exprimés.

- Le prix moyen au m² est de 5.06 euros au m².

Pour les constructions avant 1980, le prix moyen est de 4,04 euros contre un 6,10 € pour les constructions après 2000.

Cette disparité permet de répondre aux différents profils de famille.

Ainsi, le parc ancien est parfois privilégié en fonction de la situation du demandeur.

C'est dans le but de ces attributions réfléchies que la Direction des Services à la Clientèle étudie les situations sociales et financières des candidats et les présente à la Commission d'Attributions de Logements.

- Le logement social est devenu la référence non seulement dans ses caractéristiques techniques et de coûts mais aussi dans sa relation au propriétaire bailleur.

Le logement social n'est plus une passerelle vers un autre mode d'habiter. Il est un refuge et permet parfois de faire des choix budgétaires (télécommunications, loisirs...).

Les personnes qui résilient le contrat de location social y sont contraints : départ de l'île, problèmes financiers ou logement inadapté (trop grand, trop petit, handicap).

3. Les enjeux à considérer dans la politique d'attribution

A. L'allongement de la durée de la vie : des logements adaptés

Les plus de 65 ans représente 30% de la population martiniquaise. De plus, 73 000 martiniquais sont en situation de handicap.

Des logements spécifiques sont construits : des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), des résidences seniors, des foyers, etc.

Les bailleurs sociaux ont aussi à se préoccuper du vieillissement de la population logée (mutation vers des rez-de-chaussée, aménagement du logement, accompagnement...).

B. Un fort desserrement de la population : des logements plus petits

La taille des familles s'est réduite, de 4 à 2 personnes par foyer en une génération.

Une composition familiale réduite, des séparations (décohabitation, divorces...), des choix de vie, l'évolution des mœurs engendrent une augmentation des demandes de logements.

1/3 de la population a moins de 25 ans, soit 132 000 personnes et un taux de chômage de 51% pour cette tranche d'âge.

Une population « jeune » importante pour laquelle il faut une offre adaptée : petite surface, équipée et à proximité des lieux d'éducation et de formation.

C. Une paupérisation des ménages : des logements aux coûts mesurés

75% des locataires récents ont des ressources inférieures aux plafonds LLTS.

Il s'agit d'offrir des logements à des prix étudiés pour cette population.

Il s'agit également de contribuer au maintien de la population logée, dans le temps (évolution des situations familiales, financières, de santé...).

D'autres problématiques, de plus en plus fréquentes, s'ajoutent, notamment celles liées aux pratiques addictives, aux troubles mentaux ou à des phénomènes de marginalisation.

Depuis ces dernières années, les situations de précarité se sont multipliées entraînant des dégradations d'ordres financières et sociales pour les familles.

La politique d'attribution de la Société OZANAM s'inscrit dans ce contexte multifactoriel et réglementaire. Elle tient compte des droits des demandeurs, de la bonne adéquation du logement aux besoins du ménage et de l'équilibre de peuplement de ses résidences.

4. Les critères d'attribution

Certains critères sont incontournables et concernent :

- le respect des plafonds de ressources légaux (sauf dérogations),
- la détention d'un titre de séjour en cours de validité sur le territoire français.

Lors de l'attribution (art L444-1), il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et 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.

■ Les logements sont attribués par ordre de priorité :

- aux personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
 - aux personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
 - aux personnes souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail et des équipements pour les besoins d'activités professionnelles ;
 - aux personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition ;
 - aux personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
 - aux personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires (décision judiciaire) ;
 - aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales, notamment dans le cadre des accords collectifs départementaux ;
 - ainsi qu'aux personnes ayant fait une demande de logement social dont le délai d'attente est anormalement longs et n'ayant reçu aucune proposition adaptée ;
- Toutefois, l'ancienneté de la demande permet surtout d'arbitrer entre des demandes similaires.

■ Le DALO, « Droit au Logement Opposable », a instauré la possibilité d'exercer un recours amiable devant une Commission de Médiation pour les personnes dont les démarches, en vue de louer un logement ou de s'y maintenir, n'ont pas aboutis.

Si la personne est reconnue prioritaire pour l'attribution d'un logement, elle est logée sur le contingent préfectoral ou sur les réservations d'Action Logement (collecteurs 1% qui doivent y consacrer 25% de leurs quotas) dans un délai de 6 mois.

En cas de décision favorable non suivie de l'attribution d'un logement, la personne peut effectuer un recours contentieux après du Tribunal Administratif.

Sont concernées par le DALO, les personnes :

- dépourvues de logement, c'est-à-dire sans domicile fixe ou hébergées par une autre personne ;

- menacées d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- hébergées dans une structure d'hébergement ou logées dans un logement temporaire en attendant un logement définitif ;
- logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- logées dans un local manifestement sur-occupé ou non décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne en situation de handicap ou de présenter elles-mêmes un handicap ;
- demandeurs de logement locatif social depuis un délai anormalement long (délai supérieur à 8 ans en Martinique).

L'attribution d'un logement à un ménage bénéficiant du DALO permet de présenter un seul candidat sur le logement.

- Le LLTS, Logement Locatif Très Social, est destiné à des familles dont les revenus sont inférieurs de 25% aux plafonds du logement social de type LLS, Logement Locatif Social. Il fait l'objet d'un circuit spécifique d'attribution :
 - Repérage des familles par les partenaires, constitution de la demande de logement LLTS et réalisation de l'enquête sociale ;
 - Transmission au Maire de la commune des dossiers pour avis ;
 - Dépôt des dossiers à la DEAL, pour contrôle ;
 - Analyse des dossiers par l'ALS (situation sociale et financière) ;
 - Pré-commission pour la priorisation des candidats ;
 - Commission d'Attribution Préfectorale qui décide de l'attribution, par ordre de priorité. Cette liste d'attributaire est valable 6 mois sur la commune concernée, en cas de vacance de logements de type LLTS.
 - Présentation des dossiers à la Commission d'Attribution Logements de la Société OZANAM

5. La société Ozanam s'engage à œuvrer en suivant ces 4 orientations :

- A. Accueillir au sein de son parc** des personnes cumulant des difficultés économiques et sociales et pour lesquelles le logement constitue un projet d'insertion tout en préservant les équilibres de peuplement.
- B. Rechercher l'offre de logement adéquate pour le demandeur :**
 - dédier les logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap tout en facilitant l'intégration de ses publics ;
 - adapter la taille du logement à la composition du ménage, notamment à l'âge et aux sexes des enfants au regard de la typologie ;
 - rester à l'écoute des besoins exprimés par le demandeur.
- C. Favoriser de bonnes conditions de cohabitation** entre les ménages par la connaissance des diverses résidences et des situations familiales.
- D. Permettre à ses locataires** de réaliser un parcours résidentiel au sein de son parc notamment en cas de demande de mutations pour les situations suivantes :
 - sous ou sur-occupation d'un logement,
 - logement moins onéreux pour régler des créances,
 - un trouble constaté qui nécessite un déplacement du ménage.

La Société S'ENGAGE sur :

- un traitement égalitaire des candidats (régularité du contenu des dossiers),
- une instruction de 3 dossiers pour 1 logement,
- une présentation objectivée du dossier auprès de la Commission d'Attribution,
- une réponse circonstanciée au demandeur après passage en Commission,
- un travail continu pour les dossiers placés en rang postérieur à l'attributaire signataire du bail (rang 1),
- un calendrier des CAL qui favorise des délais réduits entre la mise à disposition du logement et le passage en CAL, notamment pour maîtriser la vacance des logements et favoriser la réponse client.

Les objectifs qui guident cette politique sont fortement déterminés par les évolutions législatives et réglementaires en matière d'attribution ainsi qu'aux contraintes liées à la « solvabilisation » des ménages.

- a. Aussi, il est convenu, que sauf cas particulier, **les dossiers de ménages dépassant les 30% d'effort pour le paiement du loyer pourront être raisonnablement être ajournés pour « non attribution » au motif d'une inadéquation ressources / logement.**

Toutefois, les ressources disponibles (le reste à vivre), le montant résiduel du loyer...peuvent venir éclairer la situation du demandeur ou plus largement la fiche de synthèse présentée. Il s'agit à la fois de maintenir les objectifs de gestion mais surtout de préserver l'équilibre budgétaire du ménage.

Pour mémoire, les modes de calcul :

- le taux d'effort [(loyer+provisions pour charges – allocation logement) – la charge eau / ressources]
- le reste à vivre [(ressources-loyer-provisions pour charges + allocation logement) /30 / nombre d'unités de consommation]

Lorsque le taux est supérieur à 33%, les membres de la Commission apprécient la situation du demandeur notamment par le reste à vivre ou le loyer en cours, l'impayé, etc.

- b. **Dans les QPV, l'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté prévoit qu'au moins 25% des signatures de contrats locatifs, y compris les mutations, permettent d'accueillir les ménages à bas revenus en dehors des QPV.** La mixité s'établit aussi par l'accueil des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au montant fixé par arrêté préfectoral et par EPCI.

Aussi, les attributions en QPV doivent faire l'objet d'une réflexion particulière.

- c. **La réponse aux demandes de mutation des clients présents dans le parc social est une priorité pour le bailleur** surtout quand elle permet l'adéquation du logement à la taille du ménage, à ses ressources ou à ses problématiques de sécurité, de santé et en particulier de handicap.

Si elle occupe environ 10% des attributions, il est important que la considération du parcours résidentiel s'améliore. Une attention particulière sera portée aux demandes de mutation situées dans les périmètres de vente HLM.

- d. En cas de relogement dans le cadre d'une opération immobilière du bailleur ou des autres bailleurs, de demande du service contentieux ou dans le cadre d'un suivi social.

- e. **L'accueil des jeunes dans le parc social est une priorité du PIV**, Plan d'Investissement Volontaire. De même, la société OZANAM cherche à accueillir les demandeurs des entreprises adhérentes Action Logement.

- f. En cas d'insuffisance de candidats présentés sur un logement réservé (minimum de 3 demandes pour un logement), le bailleur pourra présenter le ou les candidats de son choix.

- g. Les candidats positionnés en attribution de rang prioritaire devront faire l'objet d'un examen afin qu'un nouveau logement soit proposé.

- h. Les demandeurs ayant refusé 3 propositions de logements ne seront pas considérés comme prioritaires par la CAL.

- i. Les demandeurs ou clients qui auront agressé le personnel d'OZANAM, salariés ou représentants, ne seront plus considérés comme prioritaires.

- j. **En cas d'urgence, le Directeur Général et le responsable de territoire pourront, à titre exceptionnel, procéder à un relogement dans le cas d'incendie, de sinistre majeur ou de tout autre événement imprévu occasionnant une mise à l'abri du client.** La situation sera alors présentée ultérieurement à la CAL.

Un système de cotation de la demande pourra être une aide à la décision pour le choix des attributaires. La Commission d'Attribution reste cependant souveraine.

En cas de logement prêt, les candidats sont informés, dans les meilleurs délais et par téléphone, de la décision de la CAL pour la réalisation des formalités de prise de bail.

Dans le cas contraire, des courriers informant de l'attribution sont adressés aux candidats ; ils seront appelés, par téléphone, lorsque le logement sera prêt.

6. La communication

Il est fait publication de la présente politique d'attribution.

Elle est mise en ligne sur le site internet d'OZANAM.

Toute modification sera soumise au Conseil d'Administration de la société OZANAM.

7. Annexes

Liste des publics prioritaires

- Les logements sociaux sont attribués en priorité aux personnes suivantes :
 - ↳ Bénéficiaires d'une décision favorable au titre du Droit au Logement Opposable (Dalo)
 - ↳ En situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
 - ↳ Sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
 - ↳ Mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement (dues à leur situation financière ou leurs conditions d'existence ou à un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale)
 - ↳ Hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
 - ↳ Reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
 - ↳ Vivant dans un habitat indigne
 - ↳ Victimes de violences au sein de leur couple (mariés, pacsés, concubins) attestées par une décision du juge
 - ↳ Menacées de mariage forcé (menace attestée par ordonnance du juge aux affaires familiales)
 - ↳ Victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords. L'autorité judiciaire doit avoir imposé à l'auteur des faits (personne suspectée, poursuivie ou condamnée) une ou plusieurs mesures afin de protéger la victime (interdiction de se rendre dans certains endroits, interdiction ou restriction des contacts avec la victime)
 - ↳ Engagées dans un parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
 - ↳ Victimes de traite des êtres humains ou de proxénétisme
 - ↳ Ayant à leur charge au moins un enfant mineur et logées dans un logement suroccupé ou ne respectant pas les normes de décence
 - ↳ Sans logement, y compris si elles sont hébergées par un tiers
 - ↳ Menacées d'expulsion sans relogement

ⁱ Le plan territorial d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PTALHPD) 2019-2024 de Martinique

Le plan d'action de lutte contre l'habitat indigne pour la Martinique (PALHIM) 2017-2020