



## POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

### PREAMBULE

La Commission d'Attribution Logement et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est une instance décisionnaire du processus d'attribution des logements sociaux d'OZANAM.

Elle a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement d'OZANAM et d'en examiner l'occupation.

Elle attribue selon la réglementation en vigueur, les orientations d'attribution des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et conformément à la politique d'attribution des logements fixée par le Conseil d'Administration.

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 national d'enregistrement de la demande dont 300 demandes de mutations formulées chaque année, par les clients de son parc.

Le patrimoine de 11 000 logements d'OZANAM se répartit sur 27 des 34 communes de la Martinique et sur les 3 EPCI.

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...).

### 1. AXES DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Pour ce qui concerne l'attribution des logements locatifs sociaux, l'Entreprise Sociale pour l'Habitat Ozanam s'engage à respecter :

- -les dispositions législatives et réglementaires encadrant l'attribution des logements, et notamment les articles L.44- 1 à L.441-2-5 et R.441-1 à R.441-14 du Code de la construction et de l'habitation,
- -les engagements contractuels avec ses différents partenaires : services de l'Etat, collectivités territoriales, réservataires, associations...

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique national qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L. 442-8-1 du CCH.

L'attribution des logements doit favoriser l'égalité des chances et la mixité sociale en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les acteurs que sont, non seulement les collectivités territoriales, mais aussi, de manière générale, les réservataires de logements doivent contribuer à l'atteinte des objectifs fixés.

Au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable (DALO) ou, à défaut, aux personnes prioritaires. En cas de manquement d'un bailleur social à cette obligation, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution. Ces attributions s'imputent sur les logements réservés.

Au moins un quart des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destinée aux DALO ou à défaut aux personnes prioritaires. En cas de manquement, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution. Ces attributions s'imputent sur les logements non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur à la suite de l'échec de l'attribution à un candidat présenté par un réservataire.

Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre en charge du logement,
- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Sur les territoires concernés par les objectifs d'attribution, au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) doivent être consacrés à des demandeurs ne relevant pas du premier quartile.

Lorsque l'attribution d'un logement situé dans un QPV 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 autres que ceux à bas revenus (1er quartile).

## 2. CRITERES DE SELECTION ET DEMANDEURS PRIORITAIRES

### 2.1. Instruction et présentation des dossiers

Le ou la chargé(e) de commercialisation sélectionne les dossiers pour le passage en CALEOL sous la responsabilité du responsable commercialisation et attribution. Chaque candidat peut être reçu en entretien individualisé pour faire le point sur sa demande et approfondir la connaissance de la situation. Il lui appartient de produire les pièces justificatives énumérées par arrêté ministériel.

Les demandes de logements sont présentées par le chargé de commercialisation et attribution.

Pour chaque logement, il doit être proposé au moins trois candidats sauf dans les cas prévus par la loi.

Le réservataire peut déterminer un ordre de priorité pour les trois candidats transmis, les trois dossiers sont analysés et présentés à la commission d'attribution, cette dernière pouvant modifier l'ordre des candidats.

Dans l'hypothèse où le réservataire adresse les trois dossiers sans ordre de priorité, ce dernier est déterminé par les membres de la commission sur présentation des trois candidats selon les critères prioritaires définis dans l'article L. 441-1 :

- la date d'ancienneté de la demande,
- la prise en compte de la diversité sociale et les spécificités du site concerné.
- La cotation de la demande

### 2.2. Examen des dossiers

#### Typologie adaptée

OZANAM gère des logements en zone de déséquilibre entre l'offre et la demande, il convient donc de vérifier la meilleure adéquation de la composition familiale à la typologie du logement.

Ressources	T1	T2	T3	T4	T5
1 personne	Oui	Oui	Non	Non	Non
1 personne et 1 personne à charge	Non	Oui	Oui	Non	Non
1 personne et 2 personnes à charge	Non	Oui	Oui	Oui	Non
1 personne et 3 personnes à charge	Non	Non	Oui	Oui	Oui
2 personnes	Oui	Oui	Oui	Non	Non
2 personnes et 1 personne à charge	Non	Oui	Oui	Oui	Non
2 personnes et 2 personnes à charge	Non	Non	Oui	Oui	Oui
2 personnes et 3 personnes à charge	Non	Non	Non	Oui	Oui
2 personnes et 4 personnes à charge	Non	Non	Non	Oui	Oui

Les attributions sont prononcées en tenant compte :

- du patrimoine,
- de la composition, 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,

- du montant de l'AL, ALF auxquelles le ménage peut prétendre,
- des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en EHPAD, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.
- de la cotation de la demande

#### **ADAPTATION AUX PARTICULARITES DU PATRIMOINE ET DES SITUATIONS DES CANDIDATS :**

Il est possible de déroger aux règles fixées ci-dessus dans les cas suivants (gestion au cas par cas) :

- Immeubles ayant des logements de « petite surface » ou de « fausse typologie »
- Logements spécifiquement construits pour personnes à mobilité réduite (PMR), des résidences intergénérationnelles ou des résidences seniors
- 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<sup>er</sup> septembre 1948,
- Mutation interne avec libération d'un logement d'une typologie supérieure afin d'adapter au mieux les besoins de chaque demandeur,
- Lit médicalisé nécessaire avec certificat médical ou tierce personne (aide à domicile, aide-soignant, veille de nuit),
- Insuffisance de candidatures : si au moins 3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme ou logement situé en quartier prioritaire de la ville.

## ANALYSE FINANCIERE DU DEMANDEUR :

Pour apprécier les ressources du ménage demandeur, la Commission étudie le taux d'effort calculé selon le l'Arrêté du 10 mars 2011.

La formule utilisée est la suivante :  $\text{loyer (loyer toutes charges comprises - AL) / ressources totales du ménage}$

Dans le cas où le taux d'effort dépasserait 33 %, la Commission appréciera, au cas par cas.

Appliqué au champ du logement, le **reste à vivre journalier** permet de mesurer le revenu disponible dans un ménage pour les autres dépenses que celles liées au logement.

Cet indicateur doit s'apprécier au regard de la composition du ménage, exprimée en "unités de consommation" et être ramené à un montant journalier.

Le calcul des unités de consommation se fait sur la base de l'échelle OCDE (également utilisée par l'INSEE), à savoir :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans

La formule du reste à vivre utilisée est par conséquent la suivante :

$[\text{ressources totales du ménage} - (\text{loyer} + \text{charges})] / \text{unités de consommation du ménage} / 30 \text{ jours.}$

A titre indicatif de règle interne, et sauf cas particulier, le reste à vivre journalier ne peut être inférieur à 14 €/ par jour/ UC.

Ce plancher est modulé selon que les provisions pour charges prévoient une estimation du cout des dépenses liées aux fluides (EDF, Eau)

Dans le cas où le **reste à vivre journalier serait inférieur à 14 €**, la Commission appréciera, au cas par cas.

### Cas particulier des mutations internes :

Certaines mutations internes sont rendues obligatoires par la loi :

- droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (art.13 de la loi du 1er septembre 1948),
- droit du locataire de bénéficier d'un échange que le bailleur ne peut refuser (art.9 de la loi du 6 juillet 1989),
- obligation pour le bailleur de proposer un nouveau logement (article 61 de la loi du 25 mars 2009 : sous occupation ou logement adapté non utilisé).

Ces trois cas ne donnent pas lieu aux règles mentionnées ci-avant (délivrance d'un numéro unique, respect des plafonds de ressources, examen de trois candidats). Toutefois, la CALEOL statue sur l'attribution de ces « droits à logement » et sur les autres cas de mutations internes qui sont traités comme une première attribution.

Les choix exprimés par les demandeurs sont pris en compte, dans la mesure du possible, lors des désignations de demandes à examiner par la Commission.

## 2.3. Critères de sélection et de priorité

Conformément aux objectifs de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les attributions annuelles sont affectées à des personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO, puis prioritairement aux catégories de personnes définies à l'article L. 441-1 du CCH :

a) 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

- b) personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code
- c) 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
- d) personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- e) personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- f) personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- g) 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 1er du même code
- g bis) 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 des interdictions suivantes :
- une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente
  - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime
- h) 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
- i) 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
- j) personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
- k) personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers l) personnes menacées d'expulsion sans relogement
- m) mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge

Outre les publics prioritaires et les objectifs quantitatifs énoncés aux articles précédent de ce document, il est défini un autre critère de priorisation notamment pour distinguer deux candidatures de même urgence et priorité :

- Relogement suite à démolition ou réhabilitation
- La candidature a déjà été positionnée en rang 2 ou 3 lors d'une précédente CALEOL
- L'ancienneté de la demande de logement
- L'éloignement du travail
- Cotation de la demande

### **UNE SOLIDARITÉ INTER ACTEURS**

Lors de la survenance d'un sinistre grave, un incendie par exemple détruisant des logements de son patrimoine ou du parc d'un autre bailleur, OZANAM peut proposer aux familles sinistrées un logement via une convention d'occupation précaire. Ces actes de solidarités nécessaires impliquent là aussi des relations étroites avec les réservataires qui facilitent leur réalisation immédiate.

### **3. MODIFICATION ET PUBLICITE DES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

Toute modification aux présentes orientations sera impérativement soumise au Conseil d'administration pour approbation.

Les orientations de la politique d'attribution des logements est un document public mis à la disposition de l'ensemble des demandeurs de logement et de toute autre personne qui en ferait la demande. Il est publié dans les conditions prévues par l'article R.441-9 du Code de la construction et de l'habitation.

### **4. LA PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL DES DEMANDEURS**

Soucieuse de construire une relation de confiance et respectueuse des droits et libertés des candidats à un logement, OZANAM s'engage en matière de protection des données à caractère personnel.

La conformité et la confidentialité des informations collectées sont garanties par le respect des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, du décret du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement de la demande de logement, du Règlement Général sur la Protection des Données RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016. Dans le cadre de son activité, OZANAM est amenée à collecter et à traiter des données à caractère personnel relatives aux candidats à un logement. OZANAM met en œuvre un traitement de données à caractère personnel concernant les candidats à un logement ayant pour principales finalités l'enregistrement et le traitement des demandes de logement social en location (CERFA + pièces justificatives) ayant comme base juridique l'exécution de mesures précontractuelles.

OZANAM a désigné un délégué à la protection des données à caractère personnel qui est en charge notamment de conseiller, informer et contrôler le respect de la réglementation en matière de protection des données.

OZANAM s'est dotée d'une politique de protection des données à caractère personnel, téléchargeable sur le site internet OZANAM ([www.ozanam-hlm.fr](http://www.ozanam-hlm.fr))

Validation du Conseil d'Administration du 21 juin 2024