



MC HABITAT

GRUPE **ESSIA**

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

Préambule

Le présent règlement est établi en fonction des textes en vigueur, ainsi toute nouvelle disposition légale qui viendrait à paraître après l'établissement de ce document se substituera de plein droit aux règles énoncées.

Article 1 – Objet

Chaque Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements a pour objet d'attribuer « nominativement » chaque logement locatif mis ou remis en location conformément aux textes et orientations définies par le Conseil d'Administration.

Selon *l'article L441-1 et L441-2 du CCH*, les commissions d'attribution des logements procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires ainsi qu'aux personnes visées au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

La Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements est souveraine et examine la situation globale des candidats de manière qualitative.

La CALEOL est chargée :

- D'attribuer nominativement chaque logement mis ou remis en location.
- De respecter les critères de priorité d'attribution fixés par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté.
- D'appliquer la politique d'attribution définie par le Conseil d'administration.
- De rendre compte de son activité une fois par an au Conseil d'administration.

La loi ELAN prévoit également :

- L'examen de l'occupation des logements soumis par le bailleur (art. L. 442-5-2).
- L'évaluation de l'adaptation du logement aux ressources du ménage.
- La formulation d'avis sur des offres de relogement ou l'accèsion sociale

Article 2 - Contexte juridique

Conformément aux dispositions *des articles L441-2 du CCH (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifié par la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017) et R441-9 du CCH (Décret n° 2015-522 du 12 mai 2015)*, le Conseil d'Administration, doit mettre en place un règlement intérieur fixant les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements. Il précise en outre les règles de quorum applicables en matière de validité des délibérations de la Commission.

Article 3 – Organisation

Les membres de la Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements sont convoqués aux séances selon le planning semestriel défini en Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements et transmis par les services de MC Habitat.

Le préfet de Seine-et-Marne est destinataire des convocations aux réunions de la Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements. Il lui sera adressé l'ordre du jour 48h avant la commission.

De même, une information particulière est donnée 48 heures avant la Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements aux Maires des communes pour lesquelles un logement situé sur leur commune est présenté en commission.

En cas d'absence d'un membre de droit de la commission, celui-ci pourra donner pouvoir à un autre membre assistant à ladite commission. Le pouvoir sera comptabilisé en tant que voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents.

Après chaque réunion il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance de la commission. Les procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique.

Article 4 - CALEOL dématérialisée

L'article L.441-2 (dernier alinéa du III) du CCH indique que « la séance de la Commission d'attribution peut prendre une forme de conférence audiovisuelle » en réunissant ses membres à distance selon les modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'Etat dans le département.

Pendant la durée de la Commission d'attribution sous forme de conférence audiovisuelle, les membres de la Commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'un partage d'écran afin de présenter les fiches individuelles de synthèse des demandeurs.

Pour veiller à la confidentialité des échanges et des données, MC-HABITAT garantie que les séances ne seront pas enregistrées.

Par ces éléments, Le Conseil d'Administration en date du 09 septembre 2020 a acté la participation dématérialisée des administrateurs aux commissions d'attribution des logements et Examen des Logements (CALEOL) et prévoit également la participation dématérialisée sous forme de conférence audiovisuelle de l'ensemble des intervenants :

- ☞ Du maire de la commune concernée ou son représentant avec voix délibérative et prépondérante en cas de partage égal des voix,
- ☞ Du président de la CAL de l'organisme mandat ou son représentant avec voix délibérative, s'il y a lieu pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de *l'article L442-9 du CCH*,

Avec voix consultative, des présidents des EPCI ou leurs représentants pour les logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, du préfet du département, du siège de l'office sur sa demande ou l'un de ses représentants,

- ☞ D'un représentant du CCAS chargé de l'action sanitaire et sociale du département qui peut être appelé à siéger à titre consultatif par le président de la CAL.

Article 5 - Périodicité et lieu

- ☞ Chaque Commission d'attribution est réunie aussi souvent que nécessaire et normalement deux fois par mois, et au minimum une fois toutes les deux semaines au siège de MC Habitat ou en visio-conférence.
- ☞ La commission d'examen de l'occupation des logements se réunie quant à elle une fois par semestre.

Article 6 - Composition

☞ Membres désignés par le Conseil d'Administration de MC Habitat

Chaque Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements est, conformément à l'article *L441-2* ci-dessus référencé du Code de la Construction et de l'Habitation, composée de six administrateurs dont un représentant les locataires. La commission peut valablement délibérer si 3 membres titulaires sont présents (*CCH R.441-9*). *L'article 75 de la loi Egalité Citoyenneté modifie la composition des membres de droit de la commission.*

Membres de droit

Le préfet de Seine-et-Marne, ou l'un de ses représentants, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission

Le Maire des communes ou leur représentant où sont implantés les logements à attribuer, sont membres de droit de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements et participe avec voix délibérative uniquement pour les logements situés sur le territoire de la commune qu'il représente. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Le représentant de l'Etat dans le département, les présidents des EPCI compétents en matière de Programme Local de l'Habitat sont de nouveaux membres de droit de la commission.

Membres avec voix consultative

Le Président de la Commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du lieu d'implantation des logements proposés en Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements.

Article 7 – Mandat :

La durée du mandat de chaque membre de la commission d'attribution de logements désigné par le Conseil d'Administration de MC Habitat. ([Circulaire du 27 mars 1993 relative aux règles applicables en matière de commissions d'attribution dans les organismes de logement social](#))

Ce mandat peut être renouvelé pour des périodes de durées inférieures ou identiques et révoqué à tout moment par le même conseil.

Article 8 – Remplacement d'un membre désigné par le conseil d'administration de MC-HABITAT

En cas de révocation, non renouvellement du mandat ou de perte de la qualité d'administrateur qui permettait à un membre de siéger à une commission d'attribution, le Conseil d'Administration de MC Habitat devra pourvoir à son remplacement en désignant un nouveau membre, dans les mêmes conditions de nomination que le membre remplacé.

Article 9 - Présidence

Les six membres de la Commission élisent en leur sein, à la majorité, un Président.

En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, les membres présents devront désigner en leur sein celui des membres qui doit présider la séance.

Le Président dispose, lors des séances, d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix (*R 441-9*).

En outre, et en cas de présence, du Maire de la commune où est implanté le logement attribué, ou son représentant, celui-ci dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix (*L 441-2*).

Article 10 - Quorum

La commission ne peut valablement délibérer que si au moins trois membres désignés par le Conseil d'Administration sont présents physiquement ou en visio-conférence. Le pouvoir ne compte pas dans le quorum ([circulaire du 27 mars 1993](#)).

Pour valider l'atteinte du quorum, la comptabilisation des présents se fait sur la base de la feuille de présence complétée lors de la CALEOL physique et ou numérique.

Article 11 - Vote et pouvoir

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. Si la commission est en visio-conférence alors les décisions sont prises à la majorité des personnes présentes.

La délivrance de pouvoir permet au membre absent de transmettre son droit de vote. Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

Le président de la CALEOL, contrôle la régularité de celui-ci en début de séance. Un pouvoir est jugé régulier s'il comporte au minimum les noms, prénoms et signatures du représenté et de représentant ainsi que la volonté non équivoque de donner pouvoir à ce *dernier* (*Article 1984 code civil et circulaire du 27 mars 1993*).

En cas de partage égal des voix, le Maire de la commune ou son représentant, sur le territoire de laquelle est situé le logement proposé, dispose d'une voix prépondérante. En cas d'absence de ce dernier, le président de la CALEOL dispose de cette voix prépondérante (*article L441-2 et R441-9 CCH*).

Article 12 - Attribution des logements

Chaque dossier de candidature devra au préalable être pourvu d'un numéro unique d'enregistrement régional (NUR) en cours de validité au jour de la CALEOL.

La CALEOL connaît ainsi la composition du ménage, le niveau et la structure de ses ressources (type de contrat, détail des prestations sociales), ainsi que l'éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement.

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle.

La Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements prévue à l'*article L.441-2* procède à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux *articles L.441-1, L.441-1-1 et L.441-1-2* ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, clairement énoncé par le réservataire, et conformément aux dispositions législatives du CCH et au regard de la localisation territoriale de notre organisme en zone « très tendue »,

MC HABITAT peut être amené à compléter la liste des candidatures positionnées sur un logement. La commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand la commission examine les candidatures désignées par le Préfet en application *du 7^{ème} alinéa du II de l'article L.441-2-3*.

Les ménages « DALO » sont toujours prioritaires dans l'attribution d'un logement, avant même les ménages répondant aux critères de priorité définis à l'*article L. 441-1 du CCH*.

Si les travailleurs essentiels et sapeurs-pompiers volontaires peuvent bénéficier d'un accès facilité au logement, ils ne font pas partie de ces ménages prioritaires.

Procédures d'attribution s'appliquant à certains publics spécifiques :

Jeunes de moins de 30 ans et personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap

Les règles de droit commun relatives aux attributions ne s'appliquent pas en intégralité pour certains publics. Hors contingent préfectoral, il s'agit d'autorisations spécifiques :

- « Personnes en perte d'autonomie (âge, handicap) », instituée par *l'article 20 de la loi ASV du 28 décembre 2015*, en particulier pour des projets d'habitat inclusif (en logement ordinaire),
- « Jeunes de moins de trente ans », instituée par *l'article 109 de la loi ELAN du 23 novembre 2018*, qui permet, à titre dérogatoire, l'attribution prioritaire des logements ordinaires d'un programme à des jeunes de moins de 30 ans.

La CALEOL attribue les logements en priorité à ces publics après le public DALO, hors contingent préfectoral. Le préfet dispose néanmoins de la faculté d'attribuer prioritairement ces logements à ces publics sur son contingent, en fonction de la situation locale.

Article 13 – Décisions de la CALEOL

Lors de la transmission de la liste des candidatures par le réservataire, un descriptif précis du logement proposé (typologie, loyer, charges, étiquette énergétique) ainsi qu'un bon lui autorisant la visite est adressé au candidat ou remis au réservataire et la liste des pièces obligatoires à remettre ou mettre à jour sur le serveur.

En séance, pour chaque candidat, la Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements prend l'une des décisions suivantes :

a) Attribution du logement proposé à un candidat :

Une description précise du logement attribué est transmise au candidat retenu.

Le délai de réflexion pour demandeur est fixé à 10 jours. La signature du bail donne lieu à radiation de la demande.

b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité. L'attribution du logement étant proposée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R.441-10 par le ou les candidats classés devant lui :

Un courrier d'attribution du logement est adressé au candidat retenu au 1^{er} rang :

- Si le 1^{er} candidat désigné pour l'attribution ne donne pas suite, par refus ou par absence de réponse à l'expiration du délai de réflexion réglementaire de 10 jours, une notification du bailleur déclenche le délai de réflexion du candidat placé au rang suivant et ainsi de suite, dans l'ordre de désignation prononcé par la CALEOL.
- Si l'un des candidats signe le bail, la décision d'attribution par classement vaut décision de non-attribution sans nouveau passage en CALEOL pour tous candidats classés après l'acceptant.

c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le

d) Le candidat au moment de l'examen de la demande par la Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.

- ❖ Si la pièce fournie dans le délai fixé par la commission remet en cause les conditions d'attribution (régularité de séjour, ou dépassement des plafonds de ressources). La condition ne sera pas levée. Par conséquent la décision de non-attribution sera automatiquement appliquée.
- ❖ Si la pièce n'est pas transmise, la décision de non-attribution sera automatiquement appliquée.
- ❖ Lorsque la condition est remplie le délai de réflexion de 10 jours commence.

Ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution ;

e) Non-attribution au candidat du logement proposé :

Cette décision doit s'entendre comme un refus d'attribuer le logement à un candidat, à un moment donné. Le même candidat pourra faire l'objet d'une décision d'attribution sur un autre logement dont les caractéristiques sont plus adaptées à sa situation.



MC HABITAT

GRUPE **ESSIA**

La décision de non-attribution est motivée par les éléments suivants :

- ❖ Dossier incomplet,
- ❖ Demandeur propriétaire (à l'exception des personnes victimes de violences familiales)
 - D'un bien adapté à sa situation économique et familiale
 - D'un bien susceptible de générer des revenus permettant de se loger dans le secteur privé
- ❖ Incohérence de pièces
- ❖ Typologie du logement inadaptée à la composition familiale (politique d'attribution)
- ❖ Logement inadapté aux besoins du candidats (santé, handicap ou perte d'autonomie)
- ❖ Capacité financière en inadéquation avec le loyer et les charges du logement proposé
- ❖ Non mise en place d'un plan d'apurement sur une dette ou plan d'apurement non respecté
- ❖ Non-respect de ses engagements contractuels
- ❖ Comportement agressif ou menaçant à l'égard de MC-HABITAT ou des voisins. Ceci justifié par une main courante ou un dépôt de plainte
- ❖ Dépassement du plafond de ressources
- ❖ Irrégularité de séjour

L'absence de lien avec le territoire ne peut constituer à lui seul un motif de non-attribution d'un logement adapté aux besoins et capacités du ménage.

f) Rejet pour irrecevabilité d'accès au parc social (dépassement de plafonds).

La décision de rejet reconnaît que le candidat est non éligible au logement social et doit être motivée par :

- ❖ Dépassement des plafonds
- ❖ Irrégularité de séjour

La décision est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et la demande de logement social sera radiée après un délai d'un mois.

Art 14 - Examen de l'occupation des logements

Depuis la loi ELAN, la Commission d'attribution et d'examen d'occupation des logements examine également les conditions d'occupation des logements en application de *l'article L442-5-2 du CCH*, ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Le cas échéant, elle formule un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Un avis constatant la situation ainsi eu des préconisations sur les suites à donner en fonction des situations sont notifiés aux locataires concernés (hormis pour les publics vulnérables (65 ans ou plus))

Ainsi, tous les trois ans, à compter de la signature du bail, le bailleur doit examiner la situation de l'occupation de son parc dans les territoires caractérisés par un déséquilibre important entre l'offre et la demande. Ce déséquilibre est déterminé par l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de *l'article R.304-1 du CCH*. Cet arrêté définit les zones A bis, A, B1 comme étant déséquilibrées.

- 🌀 Sur-occupation du logement telle que définie au 3^o du I de *l'article L .542 2 CSS*,
- 🌀 Sous-occupation du logement telle que définie à *l'article L.621 2 CCH*,
- 🌀 Famille restant dans un logement adapté à la suite du départ de l'occupant présentant un handicap
- 🌀 Reconnaissance d'un Handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap
- 🌀 Dépassement du plafond de ressources applicable au logement

La CALEOL émet un avis qui est notifié au locataire, hormis pour les publics vulnérables (65 ans et plus) :

- 🌀 Constant de la situation
- 🌀 Conseil sur les suites à donner, variable en fonction des situations constatées



MC HABITAT

GRUPE ESSIA

La sur occupation est ainsi définie (Articles L822-10 CCH & R822-25 CCH)

(Article L822-10 CCH)

« L'attribution d'une aide personnelle au logement est subordonnée au respect de conditions de peuplement des logements. Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie règlementaires »

(Article R822-25 CCH)

« le logement au titre duquel le droit à l'aide personnelle au logement est ouvert doit présenter une surface habitable globale au moins égale à neuf mètres carrés pour une personne seule, 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	Précisions
2 personnes	16m ²	Plus de suroccupation 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 des cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y sont 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 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° l'occupant et son conjoint,
- 2° leurs parents et alliés,
- 3° les personnes à leur charge,
- 4° les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales,
- 5° les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.

Nombre de personnes	Sous occupation
1 personne	T3 et +
2 personnes	T4 et +
3 personnes	T5 et +
4 personnes	T6 et +

Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article.

Article 15 - Bilan d'activité des commissions

La commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration suivant, selon les modalités définies par la loi.

Parallèlement, les procès-verbaux des Commissions d'attribution sont transmis à chaque Conseil d'Administration et figurent à ce titre dans le registre des délibérations.

Un compte-rendu de l'activité de la Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements sera adressé au Préfet de Seine-et-Marne ainsi qu'au Président de la collectivité de rattachement de l'Organisme.

Article 16 - Confidentialité

Conformément à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement Européen RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel, MC-HABITAT, en qualité de responsable de traitement, doit sécuriser l'accès et l'utilisation des données à Toutes les personnes qui assistent aux commissions sont tenues à la confidentialité des informations qui sont portées à leur connaissance, et du contenu des débats échangés pendant les sessions. Aucun document nominatif ne peut être conservé par les membres de la CALEOL en dehors des sessions de CALEOL.

Article 17 - Catégorie des données traitées

Données candidats :

Les données traitées lors des CALEOL sont des données à caractère personnel relatives aux candidats au logement. Il s'agit de toutes les données nécessaires à la tenue de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements conformément à la réglementation en vigueur.

Finalité de traitement des données :

Les données personnelles des candidats sont traitées lors des CALEOL pour décider de l'attribution ou la non-attribution d'un logement mais aussi de l'examen de l'occupation des logements par les locataires en place. Les données personnelles des membres de la CALEOL sont nécessaires à la tenue des CALEOL.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 06 janvier 1978 modifiée et au Règlement Européen RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel, les noms, prénoms et numéros uniques des demandeurs positionnés ne sont connus que lors de la séance de la CALEOL.

Article 18 – Obligations en matière de protection des données

Conformément à la réglementations en vigueur, les participants de la CALEOL s'engagent à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité et la confidentialité des informations auxquelles ils ont accès et notamment d'empêcher qu'elles ne soient accessibles par des personnes non autorisées.

Les membres de la CALEOL s'engagent donc à respecter les obligations suivantes :

- Ne pas utiliser les données et informations traitées à des fins autres que celles spécifiées dans le présent règlement,
- Ne pas divulguer ces informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales,
- Prendre toutes mesures de sécurité, notamment matérielle, pour assurer la conservation et l'intégrité des informations notamment lors des CALEOL numériques,
- Signaler sans délai toute violation ou faille de sécurité des données

En cas de non-respect des dispositions précitées, la responsabilité du membre de la CALEOL concerné peut être engagée sur la base des dispositions [des articles 226-17 et 226-22](#) du nouveau code pénal.

Le conseil d'administration de MC-HABITAT pourra prononcer l'exclusion dudit membre, en cas de violation de la confidentialité des données ou de non-respect des dispositions précitées.

Article 19- Conservation des données

- Les PV des CALEOL sont conservés en archive 5 ans (prescription délit de discrimination) ou jusqu'au contrôle de l'ANCOLS.
- Les données des membres de la CALEOL sont conservées uniquement le temps de leur mandat

Article 20 - Déontologie

Les membres de la CALEOL sont tenus de respecter les règles déontologiques suivantes :

- ✓ Garantir l'égalité de traitement des demandeurs,
- ✓ Être impartial en ne favorisant pas de candidatures non prioritaires ou contraires à la politique d'attribution de MC-HABITAT
- ✓ Eviter tout risque de conflit d'intérêt lié à leur mandat au sein de cette commission,

Article 21 - Procédure d'urgence

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors de la CALEOL sauf en cas d'extrême urgence dans les conditions décrites ci-dessous ou des programmes de travaux nécessitant un relogement provisoire.

L'extrême urgence est caractérisée par l'impossibilité des personnes d'occuper leur logement du fait d'un incendie, explosion, dégât des eaux, catastrophe naturelle ou arrêté préfectoral ou municipal de péril irrémédiable.

Dans la situation telle que décrite, au président ainsi qu'à la Directrice Générale de MC-HABITAT par tous moyens, peuvent donner provisoirement un accord à l'attribution d'un logement. Cet accord sera confirmé par mail dans les plus brefs délais. Cette attribution d'urgence entraîne la mise en place d'une convention d'occupation précaire pour une procédure d'urgence et une information en est faite à la CALEOL suivante.

En cas de nécessité de maintien durable dans le logement, la demande sera alors positionnée en CALEOL, seul organe décisionnaire après étude du dossier, pour attribuer le logement entraînant la mise en place d'un bail d'habitation.

Article 22 - Voies et délais de recours contre une décision

Une décision de la CALEOL peut être contestée par les personnes intéressées auprès du tribunal administratif dans un délai de 2 mois à la décision de la commission.

Article 23 – Cotation :

La loi ELAN a rendu obligatoire la mise en œuvre d'un système de cotation des demandes de logement social sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compris dans le périmètre de la réforme des attributions.

Conçue comme une aide à la décision et un outil au service de la transparence, la cotation consiste à définir une série de critères d'appréciation de la demande et à leur appliquer une pondération afin d'attribuer une note à chaque demande. La cotation ne doit pas introduire une pondération de désignation automatique des candidats ou d'attribution des logements, et doit éclairer les membres de la CALEOL, en prenant en compte les objectifs d'attribution au bénéfice des publics prioritaires.

Article 24 – Fiches pratiques et Annexes

Annexe 1- Orientations d'Attributions MC-HABITAT :

« Garantir une transparence d'attribution dès la demande de logement »

Avec les évolutions réglementaires et notre rôle de bailleur social de proximité, nous garantissons une gestion des attributions avec des règles claires, objectives et opposables.

1) L'information et l'accueil des demandeurs

Le site internet MC Habitat permet aux demandeurs de disposer des informations utiles à la constitution de leur dossier (les conditions d'accès – les plafonds de ressources – les pièces justificatives à produire...).

Depuis 2015, les demandeurs peuvent déposer directement leur demande via internet sur le site du Serveur National d'Enregistrement : www.demande-logement-social.gouv.fr afin d'obtenir leur numéro unique.

Le dépôt des pièces justificatives peut également se faire via le site du Serveur National d'Enregistrement. Les demandeurs peuvent cependant continuer de déposer leur dossier (CERFA et pièces justificatives) auprès de MC Habitat ou tout guichet enregistreur.

2) Gestion de la demande de logement social au sein de MC Habitat

Conformément aux évolutions réglementaires qui ont modifié la gestion de la demande de logement, en 2015, la Direction de la Gestion Locative a réorganisé le pôle d'accueil de la demande. Les chargés de Clientèle accueillent et informent les demandeurs de logement social venant déposer leur demande de logement. Parallèlement, les gestionnaires du service de la Gestion Locative sont dédiés à l'enregistrement de la demande de logement social et permet de valider leur dossier de demande afin de :

- Vérifier la conformité des dossiers,
- Préciser les choix de demandeurs,
- Informer sur la situation du logement social sur le territoire de MC Habitat,
- Expliquer le processus d'attribution des logements (rôle des réservataires, rôle de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

3) Les règles d'instructions des dossiers présentés en Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements des Logements et d'examen de l'occupation des logements

Les propositions de candidatures sont nominatives. Elles sont présentées à la commission sous forme de fiche individuelle de synthèse par les services de MC Habitat.

Pour l'étude des candidatures, la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements examine les ressources des futurs locataires en tenant compte notamment **du taux d'effort et du reste-à-vivre**. Sont également examinés la stabilité des revenus du ménage, le tout en veillant à la nécessaire mixité sociale selon la situation du bien proposé.

a) Constitution du dossier de candidature : l'instruction préalable de MCH :

o Le dossier de candidature

Le dossier de candidature doit comporter les pièces obligatoires suivantes :

- Un justificatif d'identité (carte nationale d'identité, passeport), titre de séjour en cours de validité, pour chacune des personnes majeures à loger ou, pour les enfants mineurs, livret de famille ou acte de naissance ;
- Le cas échéant, jugement de tutelle ou de curatelle ;
- Avis d'imposition des deux dernières années pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement.

Ainsi que les pièces complémentaires suivantes :

- Livret de famille ou document équivalent démontrant le mariage pour les personnes mariées ;
- Certificat de décès ou livret de famille pour les veufs (ve) s ;
- Attestation d'enregistrement du PACS ;
- Pour les personnes divorcées ou séparées : extrait du jugement de divorce ou copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile ou, lorsque c'est un divorce par consentement mutuel, justificatif d'un avocat attestant que la procédure est en cours ou déclaration judiciaire de rupture du PACS ;
- Enfant attendu : certificat de grossesse attestant que la grossesse est supérieure à 12 semaines ;

Tout document justificatif des revenus perçus :

- bulletins de salaire des 3 derniers mois ou attestation de l'employeur pour les salariés ;
- dernier bilan ou attestation du comptable de l'entreprise évaluant le salaire mensuel perçu ou tout document comptable habituellement fourni à l'administration pour les non-salariés ;
- notification de retraite ou pension d'invalidité ;
- attestation de paiement France Travail ;
- attestation de paiement des indemnités journalières de la sécurité sociale ;
- extrait du jugement des pensions alimentaires reçues ;
- attestation de paiement des prestations sociales et familiales (CAF).
- attestation de loyer à jour ou dernière quittance de loyer.

La commission donne le pouvoir aux services de MC Habitat en cas de non-retour des dossiers de candidats et suivant son appréciation de demander aux réservataires des compléments de liste. En application de la réglementation, MC Habitat se réserve le droit de compléter les listes de candidats proposés par les réservataires lorsqu'il y a moins de trois candidats proposés sur un logement. Il est fait exception à cette règle quand la commission examine les candidatures désignées par le préfet, en application du *7ème alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du CCH (DALO)*, ou en cas d'insuffisance du nombre de candidats, clairement énoncé par le réservataire

o Titre de séjour et signature du bail

Les candidats à un logement social doivent pouvoir justifier au moment de l'étude de leur dossier d'un titre de séjour prévu à l'arrêté du 15 mars 2010. Celui-ci rappelle que toute personne remplissant les conditions visées à l'art. R 441-1 et disposant de l'un des titres de séjour ou documents en cours de validité suivants peuvent bénéficier d'un logement social :

- Carte de résident.
- Carte de résident permanent.
- Carte de résident portant la mention « résident de longue durée - CE ».
- Carte de séjour « compétences et talents ».
- Carte de séjour temporaire :
 - portant la mention « étudiant » ;
 - portant la mention « scientifique » ;
 - portant la mention « profession artistique et culturelle » ;
 - autorisant l'exercice d'une activité professionnelle à l'exception des cartes portant la mention « travailleur saisonnier », « travailleur temporaire » et « salarié en mission ».

— portant la mention « vie privée et familiale » à l'exception de la carte de séjour temporaire délivrée aux conjoints et enfants d'un étranger titulaire de la carte de séjour temporaire portant la mention « salarié en mission ».

- Titre de séjour prévu par les traités ou accords internationaux et conférant des droits équivalents à ceux des titres mentionnés aux 1 à 5 du présent article.
- Récépissé de demande de renouvellement de l'un des titres ci-dessus.
- Récépissé délivré au titre de l'asile d'une durée de trois mois renouvelables portant la mention « reconnu réfugié autorise son titulaire à travailler » ou « reconnu apatride autorise son titulaire à travailler » ou « décision favorable de l'OFPRA/de la CNDA en date du... Le titulaire est autorisé à travailler » ou « a demandé la délivrance d'un premier titre de séjour ».
- Titre de séjour spécial délivré par le ministère des affaires étrangères aux agents du corps consulaire et aux membres d'une organisation internationale.
- Titre d'identité d'Andorran délivré par le préfet des Pyrénées-Orientales.
- Passeport monégasque revêtu d'une mention du consul général à Monaco valant autorisation de séjour.
- Visa d'une durée supérieure à trois mois portant la mention « vie privée et familiale » délivré en application du septième alinéa de l'article L. 211-2-1, visa d'une durée supérieure à trois mois portant la mention « étudiant » mentionné à l'article R. 311-3 (6°), et visa d'une durée supérieure à trois mois portant la mention « salarié », mentionné à l'article R. 311-3.

En conséquence, MC Habitat doit refuser d'attribuer un logement à un demandeur dont le conjoint et/ou les enfants majeurs sont en situation irrégulière. De même, cette dernière pourra refuser l'attribution d'un logement à un demandeur dont le concubin est en situation irrégulière.

b) Instruction des dossiers par la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements

o Validité des dossiers

Conformément aux articles L.441-1 et L.441-2 CCH, la commission se réserve le droit aux vues de l'importance des éventuelles pièces manquantes de décider :

- De rejeter tout dossier incomplet ;
- D'accepter la candidature sous condition suspensive pour le motif suivant :
 - o Production d'un titre de séjour conforme à l'arrêté du 1er février 2013 fixant la liste des titres de séjour.

Cette décision sera assortie d'un délai de production des pièces demandées ne pouvant excéder 10 jours, sauf cas exceptionnel accepté et défini par MC Habitat.

o Les critères à prendre en compte

⇒ Les plafonds de ressources

Le respect des plafonds de ressources a un caractère impératif pour l'attribution des logements sociaux et intermédiaires et ce, quel que soit le contingent sur lequel le demandeur peut être positionné.

Ce principe est applicable aux demandeurs de logement comme aux demandeurs de mutation.

⇒ Dérogations préfectorales de ressources

La réglementation donne la possibilité aux préfets d'accorder des dérogations aux plafonds de ressources. En effet, pour résoudre des problèmes graves de vacance de logements, faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles, permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations, ainsi que pour favoriser la mixité sociale, seul le Préfet peut fixer par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées au 1° de l'article R.441-1.

Cet arrêté fixé par le Préfet détermine les plafonds de ressources dérogatoires applicables. Il désigne les immeubles ou les secteurs qui font l'objet de la dérogation ainsi que la durée de celle-ci.

⇒ **Ressources actuelles et revenus imposables**

Les revenus annuels imposables de l'année N-2 doivent être inférieurs ou égaux aux plafonds de ressources fixés chaque année le 01er janvier, par arrêté ministériel ; ces plafonds diffèrent selon la catégorie du logement à attribuer (PLAI ; PLUS ; PLS...).

La réglementation précise que si le ménage justifie d'une baisse de revenus d'au moins 10% par rapport à ses revenus déclarés il peut demander à ce que soient pris en compte les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois. Cependant, le niveau de ressources devra être inférieur aux plafonds applicables.

- **Pour les couples en cours de séparation**

L'article L.441-1 du CCH autorise une individualisation des ressources du demandeur de logement social en instance de séparation (divorce ou rupture de PACS) :

- De couples séparés (situation attestée 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 Ier du CCH,
- Rupture de PACS déclarée au Greffe du Tribunal d'Instance ou situation d'urgence attestée par une décision judiciaire (prononcé de la résidence séparée des époux).
- Violences entre conjoints, partenaires ou concubins : cette situation doit être constatée par le récépissé du dépôt de plainte de la victime.

- **Prise en compte des enfants de couples séparés**

La loi Elan a modifié la définition de la composition familiale. Désormais, sont également considérés comme personne vivant au foyer, en sus des personnes déjà mentionnées, les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement. Ceci vaut également pour la détermination du plafond des ressources applicable.

- **Le calcul de la capacité financière des ménages proposés en CAL**

La capacité financière du ménage est analysée de manière systématique au regard du coût locatif du logement : calcul du taux d'effort et du reste-à-vivre.

Cette analyse est réalisée en tenant compte du loyer, des charges comprises dans logement. Lorsque les charges d'eau ou de gaz sont individuelles, une estimation est prévue.

 **Annexe 2 - Mode calcul du Taux d'effort :**

Le taux d'effort (net) est défini par l'arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R.441-3-1 du CCH. Il est égal au rapport suivant :

$$\text{Taux d'effort} = \frac{(\text{Loyer} + \text{charges}) - \text{aides au logement} \times 100}{\text{Ressources des personnes vivant au foyer}}$$

- **Numérateur** : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables (au sens de l'article L. 442-3 du CCH et du montant de la contribution du locataire telle que résultant de l'application des articles R.*442-28 et R.*442-29 du CCH) diminuées, 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 le formulaire mentionné à l'article R.441-2-2 de ce même code.

L'arrêté précise également que lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre de personnes qui vivront au foyer au sens de [l'article L.442-12 du CCH](#).

Le taux d'effort ne devrait pas dépasser **le seuil de 33 %**. Au-delà de cette limite, le dossier peut être refusé, sauf à démontrer que le reste-à-vivre est significativement supérieur au seuil de pauvreté en vigueur. Conformément aux évolutions réglementaires liées à loi Egalité Citoyenneté, la commission d'attribution de MC Habitat pourra déroger aux critères financiers si le ménage s'inscrit dans le premier quartile défini par la loi et ce principalement sur le contingent de l'Office.

Annexe 3- Calcul du reste-à-vivre* dans le logement social en Ile de France :

Le référentiel AORIF précise le mode de calcul et les fourchettes de référence du taux d'effort et du reste pour vivre. Ces fourchettes ont été pensées comme des indicateurs pour accompagner les professionnels dans l'analyse des dossiers :

- Formule de calcul :

$$\Rightarrow \text{[Ressources totales – (loyer + charges-APL)] / UC / 30}$$

- Planchers de référence : une vigilance particulière est requise pour les dossiers où le taux d'effort dépasse 33–35% et où le reste-à-vivre est inférieur à 9 -15€ / jour/ UC. 18€ arbitrage, hors premier quartile ;
- Intégration des charges individuelles et collectives dans l'évaluation.

En parallèle du calcul du taux d'effort, il est impératif d'appréhender le niveau de vie des candidats en analysant le revenu par unité de consommation. En effet, les unités de consommation (UC) sont censées traduire les économies d'échelle réalisées par la vie en commun. Le niveau de vie est alors calculé en revenu mensuel et journalier par unité de consommation.

Annexe 4- Le seuil de pauvreté :

Enfin, aux calculs du taux d'effort et du reste-à vivre, MC Habitat a intégré un dernier critère : le seuil de pauvreté de la région Ile-de-France qui permettant de tenir compte du coût de la vie qui est plus élevé en Ile-de-France. Pour les familles dont les revenus sont en dessous du seuil de pauvreté, des mesures d'accompagnement pourront être demandées afin de rechercher une stabilité ou une progression au niveau des ressources ou bien assurer pendant une période le paiement des loyers.

Pour les familles n'atteignant pas les 70% du seuil de pauvreté, la Commission d'attribution se réserve le droit de refuser le dossier. Cependant, une étude plus approfondie pourra au cas par cas donner lieu à une possibilité de dérogation à cette règle.

Annexe 5- Obligation du 1^{er} quartile :

Arrêté du 3 juin 2025 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile de revenus mentionné à [l'article L. 441-1](#) du code de la construction et de l'habitation.

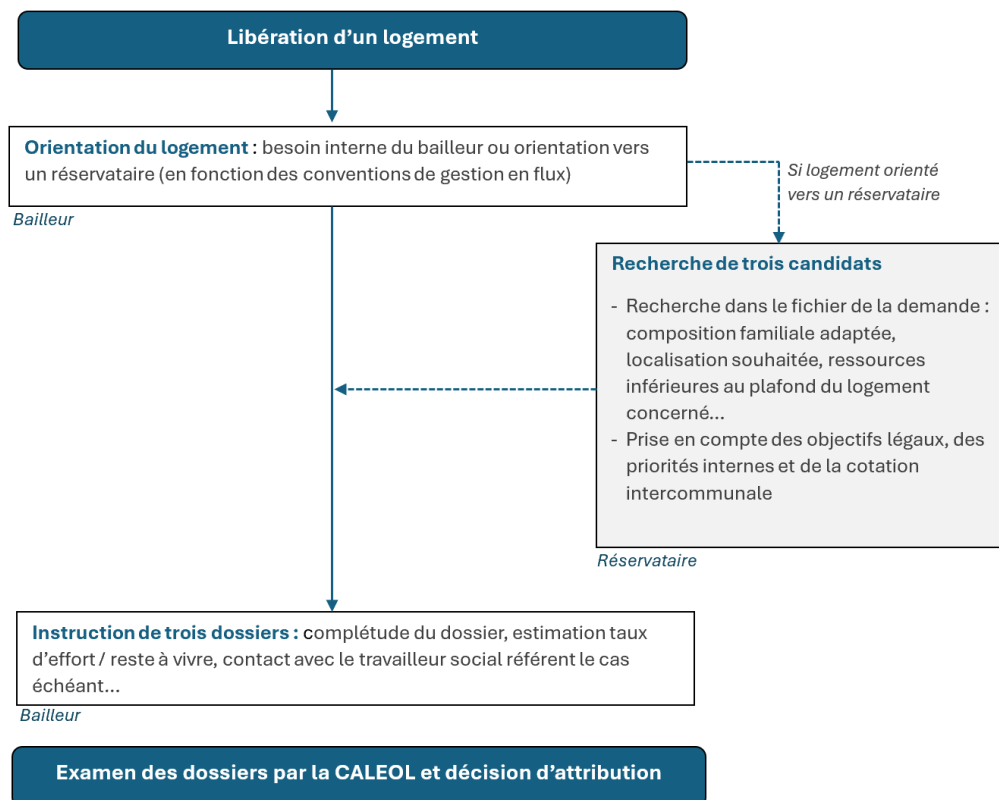
En 2025, l'obligation du 1^{er} quartile pour les logements sociaux est définie par la loi Egalité et Citoyenneté, renforcée par [la loi 3DS](#). Voici les points clés :

- **25% des attributions annuelles** de logements sociaux situés en dehors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) doivent être réservées aux ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du 1er quartile de revenus. Ce seuil est calculé à partir des revenus mensuels des demandeurs, multipliés par douze et divisés par le nombre d'unités de consommation du ménage. En Île-de-France, le calcul se fait à l'échelle régionale, ailleurs à l'échelle de chaque EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) concerné par la réforme des attributions legifrance.gouv.fr+3.
- **Objectif** : favoriser la mixité sociale et éviter la concentration des ménages les plus modestes dans les seuls QPV. Cette obligation s'applique à tous les acteurs du logement social (bailleurs, État, EPCI, communes, Action Logement, banquedesterritoires.fr).
- **Entrée en vigueur** : les nouveaux seuils et modalités sont applicables depuis le 1er janvier 2025

Annexe 6- Catégorie de ménage :

Catégorie des ménages	Nombre de personnes vivant au foyer et composition du ménage
1	Une personne seule
2	2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap
3	3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾
4	4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾
5	5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾
6	6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾
Une majoration est prévue par personne supplémentaire	
⁽²⁾ Jeune ménage : est considéré comme jeune ménage, le couple (personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.	
⁽³⁾ Situation de handicap : la personne en situation de handicap est titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles	

Annexe 7 - Gestion en flux – Processus d’attribution



Annexe 8 - Objectifs réglementaires d’attribution article L.441-1CCH

Outre la mobilisation du contingent préfectoral « mal-logés », les organismes HLM, les collectivités réservataires de logements et Action Logement doivent consacrer **au moins 25% de leurs attributions à des ménages reconnus prioritaires** au titre du droit au logement opposable (DALO), ou à défaut au titre de l’un des critères de priorité listés à l’[article L.441-1 du code de la construction et de l’habitation \(CCH\)](#).

En outre, d’autres objectifs s’appliquent :

- A l’échelle intercommunale, en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), **au moins 25% des attributions annuelles suivies de baux signés** doivent être consacrées :
 - ❖ A des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles (dits « **demandeurs du 1er quartile** »).
 - ❖ Ou à des **personnes relogées** dans le cadre d’un projet de renouvellement urbain (PRU) ou d’une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD).
- Sous réserve que le taux global de 25% soit bien respecté à l’échelle intercommunale, la convention intercommunale d’attribution (CIA) peut prévoir des modulations de l’objectif à atteindre entre organismes HLM (exemple : consacrer aux attributions de ménages « 1er quartile » 15% des attributions hors QPV du bailleur X et 30% des attributions du bailleur Y, sous réserve que la répartition de leur patrimoine permette d’atteindre l’objectif global de 25%).

- A l'échelle intercommunale, au moins 50% des attributions annuelles dans les QPV doivent être consacrées à des demandeurs aux ressources supérieures au seuil du 1er quartile des demandeurs.

De plus, conformément à la circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les QPV, il est demandé aux services de l'Etat de ne plus désigner, dans les QPV, de candidat reconnu prioritaire au titre du DALO en situation sociale ou professionnelle précaire (hors des 5% réservés au logement des fonctionnaires).

Annexe 9 - Obligation de Mixité Sociale :

De par la loi, le logement social a pour fonction de loger à un prix modéré tous ceux qui ne peuvent y parvenir par le jeu du marché. Dans cet esprit, le logement social s'adresse donc à une population certes modeste, mais pas exclusivement à sa composante la plus pauvre. En effet, les plafonds de ressources prévus par la loi permettent à une grande partie de la population d'y prétendre.

La Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements est attentive à la préservation des équilibres sociaux et de la mixité sociale au sein du patrimoine géré par MC Habitat. La Commission apportera une attention toute particulière sur une juste répartition de l'occupation (couples, familles monoparentales, personnes inactives, familles nombreuses, etc...) sur le parc.

MC Habitat entend répondre :

- ✓ A la volonté de maintenir l'attractivité du parc permettant l'accueil de tous ;
- ✓ Au souci de ne pas détourner de son patrimoine les ménages les plus stables au plan économique et social ;
- ✓ Au souhait d'accompagner avec tous les acteurs du territoire les ménages les plus défavorisés ;
- ✓ A l'exigence d'assurer un équilibre de peuplement et de mixité sociale, dans les résidences, les quartiers, et les communes.

Dans le cas de la livraison de programmes neufs, MC Habitat recherche avec ses partenaires un peuplement équilibré lors de la première mise en location. Une réunion entre réservataires, est systématiquement organisée, afin de conjuguer harmonieusement les priorités de chaque réservataire et l'équilibre de l'ensemble du groupe immobilier.

ANNEXE 10- TRANFERT ET CONTINUITÉ DU BAIL.

Les Articles 14 et 40 de la loi du 6 juillet 1989

Le transfert de bail est possible uniquement dans deux hypothèses spécifiques :

- ❖ Lorsque que le titulaire en titre décède
- ❖ Lorsque le locataire abandonne définitivement son domicile.

Les tribunaux considèrent que le placement définitif en maison médicalisée s'apparente à un abandon de domicile.

Le bail ne peut continuer ou être transféré qu'au profit :

- ❖ du conjoint,
- ❖ du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- ❖ des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ou du décès,
- ❖ des descendants qui vivaient avec le défunt depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ou du décès

Deux conditions cumulatives doivent être remplies :

- ❖ le bénéficiaire respecte les plafonds de ressources, les conditions de nationalité et de permanence sur le territoire français pour l'accès à un logement social,
- ❖ le logement doit être adapté à la taille du ménage.

Ces conditions ne sont pas requises envers :

- ❖ le conjoint,
- ❖ le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité,
- ❖ le concubin notoire,
- ❖ et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'[article L. 114](#) du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans.

Annexe 11 – Mutation

Plus de 13 % des demandeurs de logement social sur Chelles sont locataires de MC Habitat. Face à l'augmentation du nombre de demandeurs de mutations, MC Habitat mène depuis plusieurs années, une politique dynamique de changement de logements pour ses locataires.

Depuis 2015, le Conseil d'Administration a validé de nouvelles orientations en matière d'attribution de logements aux locataires. En effet, face à une paupérisation de nos locataires (66% des locataires ont des ressources inférieures aux plafonds de ressources PLUS), il était important de simplifier la procédure de demande de mutation afin de favoriser la mobilité de nos locataires.

Aujourd'hui nos priorités sont de répondre aux personnes en situation de handicap, les personnes vieillissantes ainsi que les familles en sous-occupation et sur-occupation. Parallèlement, nous sommes également attentifs aux personnes rencontrant des difficultés économiques et tentons ensemble de trouver des solutions de relogement en adéquation avec leurs ressources et leur composition familiale.

Chaque demande de mutation est enregistrée informatiquement et codifiée en fonction de l'ancienneté, du motif de la demande et des critères d'urgences.

Les mutations, dans la mesure où elles entraînent la signature d'un nouveau contrat de location, sont examinées par la Commission d'Attribution des Logements. Elles sont soumises à toutes les conditions d'attribution, notamment au respect des plafonds de ressources. (Hors en cas de sous-location ou handicap prévu aux [articles L482-1 et L482- 2 du CCH](#)). Les demandeurs devront répondre également de la bonne exécution de leurs obligations vis-à-vis de MC Habitat (paiement régulier du loyer, tenue correcte du logement, respect du voisinage).

Au-delà de 3 propositions refusées correspondant aux besoins, le demandeur de mutation recevra une lettre lui signifiant sa perte de priorité.

Dans le but de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires et afin de répondre aux obligations réglementaires de la loi Egalité Citoyenneté du 27 Janvier 2017, la Commission d'Attribution de Logements de MC Habitat pourra déroger aux règles de calcul du reste-à-vivre et du taux d'effort afin d'attribuer un logement à ses locataires. Il existe également un autre cas de demande : l'inter-échange.

❖ L'inter-échange

Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans le même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant ([article 9 de la Loi du 06 juillet 1989](#)).

La Commission d'attribution examinera les demandes d'inter-échanges en vérifiant que les conditions prévues par la loi sont bien respectées.

Parallèlement, MC Habitat tente de veiller aux équilibres sociaux afin d'assurer une mixité sociale dans les résidences et les quartiers. Comme il est dit aux [articles L-441.1 et R.441-3 du CCH](#), l'attribution des logements sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement et doit favoriser l'égalité d'accès au logement des demandeurs et la mixité sociale des villes et quartiers.

Aujourd'hui, nos priorités sont de répondre aux personnes en situation de handicap, aux personnes vieillissantes ainsi qu'aux familles en sous-occupation et sur-occupation. Parallèlement, nous sommes également attentifs aux personnes rencontrant des difficultés économiques et tentons ensemble de trouver des solutions de relogement en adéquation avec leurs ressources et leur composition familiale.

Chaque demande de mutation est enregistrée informatiquement et codifiée en fonction de l'ancienneté, du motif de la demande et des critères d'urgence.

Les mutations, dans la mesure où elles entraînent la signature d'un nouveau contrat de location, sont examinées par la Commission d'Attribution des Logements. Elles sont soumises à toutes les conditions d'attribution, notamment au respect des plafonds de ressources (hors en cas de sous-location ou handicap prévu aux [articles L482-1 et L482-2 du CCH](#)). Les demandeurs devront également répondre de la bonne exécution de leurs obligations vis-à-vis de MC Habitat (paiement régulier du loyer, tenue correcte du logement, respect du voisinage).

Au-delà de 3 propositions refusées correspondant aux besoins, le demandeur de mutation recevra une lettre lui signifiant sa perte de priorité.

Dans le but de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires et afin de répondre aux obligations réglementaires de la loi Égalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, la Commission d'Attribution de Logements de MC Habitat pourra déroger aux règles de calcul du reste-à-vivre et du taux d'effort afin d'attribuer un logement à ses locataires. Il existe également un autre cas de demande : l'inter-échange.

- **L'inter-échange**

Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans le même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant ([article 9 de la Loi du 06 juillet 1989](#)).

La Commission d'attribution examinera les demandes d'inter-échanges en vérifiant que les conditions prévues par la loi sont bien respectées.

Parallèlement, MC Habitat veille à maintenir des équilibres sociaux afin d'assurer une mixité sociale dans les résidences et les quartiers. Comme il est indiqué aux [articles L-441.1 et R.441-3 du CCH](#), l'attribution des logements sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement et favoriser l'égalité d'accès au logement des demandeurs ainsi que la mixité sociale des villes et quartiers.



MC HABITAT
GROUPE ESSIA

Glossaire

🌀 **APL ou AL : Aide personnalisée au logement (APL) ou Aide au logement (AL)**

Ces aides sont versées par la Caisse d'allocations familiales (CAF) en fonction de la composition familiale, des revenus et du montant du loyer. L'aide personnalisée au logement (APL) est versée au bailleur qui la déduit du montant de la quittance du locataire pour les logements conventionnés. L'aide au logement (AL) est versée par la CAF aux personnes locataires d'un logement non conventionné.

🌀 **Catégories de financement du logement social**

- PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- PLS (Prêt Locatif Social)
- PLI (Prêt Locatif Intermédiaire).

Ces différents prêts correspondent aux différentes catégories de logements sociaux qui vont du logement très social (PLAI, celui pour lequel le loyer est le moins élevé) au logement dit intermédiaire (entre le logement social et les logements du marché privé, ce sont les PLS et PLI pour lesquels les loyers sont les plus élevés). Les logements PLUS se situent entre le très social et l'intermédiaire. Les locations de l'ensemble de ces catégories de logements sociaux doivent respecter les différents plafonds de ressources, définis chaque année par circulaire ou arrêté (cf. Plafonds de ressources).

🌀 **Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements (CALEOL)**

La Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements étudie les dossiers des candidats en vue de leur attribuer un logement locatif social adapté à leur situation. Outre les six membres désignés par le conseil d'administration de MC Habitat, les membres suivants ou leur représentant sont également appelés à siéger : le Maire (ou son représentant) de la commune où sont attribués les logements, le Préfet de Seine-et-Marne (ou son représentant), le Président de la Communauté d'Agglomération de Paris Vallée de la Marne (ou son représentant).

Pour chacun des logements à attribuer, la commission examine au minimum trois demandes, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats ou lorsqu'elle est amenée à examiner la candidature de personnes désignées par le préfet à la suite d'une décision de la commission départementale de médiation les jugeant prioritaires au titre du Droit au logement opposable (cf. DALO).

🌀 **Commission départementale de médiation DALO**

Toute personne, qui a effectué une demande de logement ou d'hébergement et qui n'a pas reçu de réponse adaptée à sa demande, peut saisir dans certaines conditions la commission départementale de médiation au titre du Droit au logement opposable (DALO). Si la commission considère que la demande est prioritaire et qu'un logement doit lui être attribué en urgence, elle transmet la demande au préfet avec les caractéristiques que doit avoir le logement ou l'hébergement.

🌀 **Contingent**

On parle de contingent Mairie, de contingent Préfectoral ou de contingent Action Logement, c'est-à-dire la part de logements locatifs sociaux réservés à l'une ou l'autre de ces institutions (cf. Réservataires).

🌀 **Collecteur Action Logement**

Les entreprises de plus de 20 salariés cotisent 0,45 % de leur masse salariale auprès des organismes collecteurs d'Action Logement et les entreprises de plus de 10 salariés peuvent bénéficier de leurs services. Parmi les actions menées par Action Logement figure la réservation de logements appartenant aux organismes de logements sociaux au profit des salariés des entreprises cotisantes. Ils distribuent également des aides telles que l'avance gratuite du dépôt de garantie et peuvent accorder aux bailleurs des garanties contre les impayés de loyers.

🌀 **Droit au logement opposable (DALO)**

Loi de mars 2009 qui garantit le droit au logement par l'État, aux personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant. La loi précise un certain nombre de critères de priorité et parmi eux : les personnes hébergées ou logées temporairement, les personnes handicapées, les personnes mariées vivant maritalement ou pacsées victimes de violences au sein du couple, les personnes logées dans un logement insalubre ou dangereux.

🌀 **Fonds de solidarité pour le logement (FSL)**

Cofinancé en majorité par l'État, le département et les bailleurs sociaux, le FSL accorde des aides financières aux personnes en difficulté pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir. Il finance également des mesures d'accompagnement social liées au logement (ASLL) et mandate des associations conventionnées par ses soins, appelées « associations d'insertion par le logement » pour mettre en œuvre ces mesures. Il s'inscrit dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

🌀 **Numéro unique**

Disposition de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998. Depuis le 28 mars 2011, le numéro unique qui figure sur l'attestation d'enregistrement que reçoit le demandeur de logement HLM en Île-de-France est un numéro régional valable dans tous les départements de l'Île-de-France. Le numéro unique est obligatoire pour passer en Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements de logements.

🌀 **Plafonds de ressources**

Ils concernent les revenus fiscaux de référence que les candidats locataires ne doivent pas dépasser pour l'attribution d'un logement social. Ils sont révisés chaque année, le 1er janvier. Ils s'appliquent aux logements sociaux et sont différents selon la catégorie du logement (PLUS, PLI, PLS, PLAI...).

🌀 **Réservataires**

Institutions ou sociétés qui bénéficient de la réservation d'un certain nombre de logements locatifs sociaux en contrepartie de terrains, financements ou garanties de financement qu'elles ont apportés lors de la construction de ces logements (cf. Contingent).

SYNTHESE :

1. Objet

La CALEOL attribue *nominativement* les logements sociaux selon les critères légaux, la mixité sociale et les priorités imposées par le CCH.

2. Contexte juridique

Le Conseil d'Administration doit établir un règlement définissant l'organisation, le quorum et le fonctionnement de la commission.

Le règlement est public depuis 2016.

3. Organisation

- Convocations semestrielles.
 - Préfet et maires informés 48h avant.
 - Pouvoir possible en cas d'absence.
 - Décisions à la majorité.
 - Un PV est établi et archivé.
-

4. CALEOL dématérialisée

La commission peut se tenir en visioconférence, avec partage d'écran.

Aucun enregistrement n'est autorisé.

Participation dématérialisée de l'ensemble des acteurs (maires, EPCI, préfet, etc.).

5. Périodicité et lieu

- Commissions d'attribution : au moins 1 fois toutes les 2 semaines.
 - Commission d'examen de l'occupation : 1 fois par semestre.
 - Réunions possibles en visio.
-

6. Composition

- 6 membres désignés par le CA (dont 1 représentant locataire).
 - Membres de droit : maires, préfet, présidents d'EPCI.
 - Membres consultatifs possibles : CCAS, services sociaux.
-

7. Mandat

Mandat de 3 ans, renouvelable ou révocable à tout moment.

8. Remplacement d'un membre

Le CA désigne un nouveau membre en cas de départ ou révocation.

9. Présidence

Élection interne du président.

Voix prépondérante en cas d'égalité (ou celle du maire si concerné).

10. Quorum

Au moins **3 membres du CA** doivent être présents.

Les pouvoirs ne comptent pas dans le quorum.

11. Vote et pouvoir

- Vote à la majorité.
 - En visio : seuls les présents votent.
 - Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.
 - Voix prépondérante du maire ou, à défaut, du président.
-

12. Attribution des logements

- Minimum **3 candidats par logement** (sauf DALO ou liste insuffisante).
 - Décisions possibles :
 - Attribution simple
 - Attribution avec classement
 - Attribution sous condition suspensive
 - Non-attribution
 - Rejet pour inéligibilité (plafonds, séjour irrégulier...)
 - DALO toujours prioritaire.
-

13. Décisions et procédures

Détaille les effets de chaque type de décision : classement, délais, radiation, conditions suspensives, motifs de non-attribution.

14. Examen de l'occupation des logements

Tous les 3 ans : analyse des situations (sur-occupation, sous-occupation, handicap, dépassement ressources).

La commission émet un avis et des recommandations.

15. Bilan d'activité

Compte-rendu au CA et au préfet.

PV intégrés au registre des délibérations.

16. Confidentialité

Secret professionnel obligatoire.

Aucune conservation nominative des documents en dehors des séances.

17. Données traitées

Données personnelles nécessaires à l'attribution et au fonctionnement des commissions.

18. Protection des données

Obligations strictes :

- Non-divulgation
 - Sécurisation
 - Signalement des incidents
 - Possibilité d'exclusion pour non-respect
-

19. Conservation des données

- PV : 5 ans
 - Données des membres : pendant la durée du mandat
-

20. Déontologie

- Égalité de traitement
 - Impartialité
 - Absence de conflit d'intérêt
-

21. Procédure d'urgence

Possibilité d'attribution hors CALEOL uniquement en cas de :

- Incendie
- Explosion
- Catastrophe
- Arrêté de péril

Décision provisoire puis passage en CALEOL.

22. Recours

Délai de 2 mois pour saisir le tribunal administratif.

23. Cotation

Système obligatoire issu de la loi ELAN :
attribue une note aux demandes pour éclairer, mais non automatiser, les décisions.

24. Annexes

Les annexes détaillent :

- Orientations d'attribution
- Critères de ressources
- Taux d'effort
- Reste-à-vivre
- Seuil de pauvreté
- Obligations du 1er quartile
- Catégories de ménages
- Processus d'attribution
- Mixité sociale
- Règles de transfert de bail
- Glossaire