



LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE LA SOGIMA

Préambule

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil de Surveillance de la SOGIMA définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL). Les grands objectifs qui guident cette politique tiennent compte du cadre réglementaire, des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale.

Ainsi, dans le cadre de sa politique d'attribution des logements, la Sogima affiche sa volonté de communiquer clairement auprès des demandeurs de logements et de ses partenaires (Etat, collectivités locales, réservataires) sur les conditions d'accès dans son patrimoine.

Les orientations définies ci-après garantissent l'encadrement nécessaire à la mise en œuvre du droit au logement, en favorisant l'égalité des chances des demandeurs dans le respect de la mixité sociale des villes et des quartiers.

1 – Les axes prioritaires d’attribution

Les orientations de la politique d’attribution de la SOGIMA s’inscrivent dans le cadre réglementaire et s’organisent autour de 4 axes :

- Favoriser l’accès au logement des ménages prioritaires
- Favoriser la mixité sociale
- Favoriser le parcours résidentiel des locataires
- Favoriser l’accueil des publics spécifiques.

A. FAVORISER L’ACCES AU LOGEMENT DES MENAGES PRIORITAIRES

1. Les critères de priorité nationaux (Article L.441-1 du CCH et 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté)

Peuvent bénéficier d’une attribution d’un logement social :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l’ensemble des personnes composant le ménage n’excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté ;
- les organismes bénéficiant de l’agrément relatif à l’intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l’article L365-4 ;
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- Les centres communaux ou intercommunaux d’action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- Les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap.

Ces articles définissent également les critères généraux auxquels doivent répondre les attributions de logements. Ces critères font référence notamment :

- à la composition du foyer, au niveau des ressources et aux conditions de logement du ménage demandeur ;
- à l’éloignement du lieu de travail et à la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, et de leur activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d’une décision favorable de la Commission Départementale de Médiation (DALO), les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- 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 ;
- Personnes sortant d’un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l’article L. 312-1 du même Code ;

- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

2. Les critères de priorité (locaux – à venir)

La réglementation prévoit également une déclinaison sur les territoires, des priorités nationales, à travers notamment :

- a) **Du PDALHPD 2016-2020** (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) qui définit les ménages visés et leurs besoins en matière de logement ;
- b) Des orientations concernant les attributions définies par les **Conférences Intercommunales du Logement** sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant et au moins un Quartier prioritaire de la politique de la ville.
- c) **Du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs**, dès son entrée en vigueur, élaboré notamment par tout EPCI tenu de se doter d'un PLH.
- d) **Des délais « anormalement long »** ont été fixés à 30 mois, applicable à l'ensemble du département et quelque soit la typologie du logement demandé conformément à l'article L441-1-4 du CCH.

B. FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

La mixité sociale ne se limite pas aux ressources d'un ménage mais également aux segments d'occupation (retraités, actifs, jeunes).

Lors de chaque enquête OPS, une analyse statistique sera faite en repérant les indicateurs de « fragilité » : turn-over, impayés, bénéficiaires de l'APL, ressources...

Les objectifs de mixité sociale sont déclinés par résidence, afin de ne pas cumuler les difficultés sociales dans un même ensemble, notamment en ce qui concerne le revenu moyen par ménage, ou le nombre d'inactifs.

La recherche de la mixité sociale fait partie des orientations de la SOGIMA : l'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

S'agissant de l'accueil des ménages à bas revenus hors des Quartiers prioritaires de la politique de la ville, l'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté impose que sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant au moins un QPV, **au moins 25 % des attributions annuelles** (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) **situés en dehors des QPV doivent être consacrés :**

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs situés sur le territoire de l'EPCI) ;

Pour les immeubles situés dans la géographie prioritaire de la politique de la ville, la Commission d'Attribution veillera à ce que les attributions contribuent à ne pas dégrader l'occupation, et dans la mesure du possible, à réduire les fragilités économiques de ces groupes. Elle mettra également en œuvre le cas échéant l'objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux à bas revenus qui sera fixé dans le cadre des orientations d'attribution approuvées par la Conférence Intercommunale du Logement.

La SOGIMA s'attachera à donner à tous les demandeurs des chances équivalentes d'accéder au logement locatif.

Elle garantit également à tous ses locataires (arrivants ou déjà présents) des conditions résidentielles satisfaisantes favorisant le bien-vivre ensemble.

C. FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL DU LOCATAIRE

Le parcours résidentiel du locataire est inscrit comme une ambition à part entière au sein de la Convention d'Utilité Sociale de la SOGIMA.

La SOGIMA sera en mesure d'améliorer le parcours résidentiel qui sera facilité dès la mise en place de la gestion en flux des logements.

A ce jour, plus de 90% des logements sont contingentés par des réservataires autres que la SOGIMA.

Compte tenu de la structure du parc de la SOGIMA (libre et social), la société effectue des mutations du parc social vers le parc libre et vice-versa.

Dans le cadre du parcours résidentiel, la SOGIMA offre également à ses locataires la possibilité de devenir propriétaires de logements de son patrimoine mis à la vente.

La mobilité au sein du patrimoine doit permettre de :

- fidéliser les locataires
- adapter le logement à la situation familiale ou sociale du locataire
- faciliter le maintien à domicile des personnes âgées
- adapter le coût du logement aux revenus des ménages.

La CALEOL aura une attention particulière dans l'examen des demandes de mutation :

Dans une démarche de qualité de service auprès de ses clients, La SOGIMA souhaite faciliter le parcours résidentiel de ces derniers.

La SOGIMA s'engage ainsi à prendre en considération les demandes de mutation et à proposer prioritairement, dans la mesure du possible, les logements disponibles libres de toute réservation, à ses locataires.

Ce parcours résidentiel peut être mis en œuvre pour répondre à différentes situations :

- Evolution de la situation économique et financière des ménages,
- Les demandes motivées par un taux d'effort trop important pour le ménage compte-tenu de l'évolution de ses ressources, après avis du service suivi social et contentieux sur l'opportunité de la mutation,
- Evolution de la composition et/ou de la situation familiale des ménages,
- Prise en compte du vieillissement des locataires ou de l'évolution de leur état de santé nécessitant un logement plus adapté,
- Prise en compte des difficultés liées à l'environnement et au voisinage (ex : locataire victime d'incivilités),
- Prise en compte des besoins en matière de décohabitation (ex : sur occupation des logements).

Pour obtenir une mutation, les locataires devront respecter les critères suivants :

- Occuper son logement actuel depuis au moins un an,
- Avoir son logement en bon état,
- Etre à jour dans le paiement de ses loyers et charges (sauf si accord du Service Contentieux),
- Demander un logement adapté à sa composition familiale.

D. FAVORISER L'ACCUEIL DES PUBLICS SPECIFIQUES DES PUBLICS SPECIFIQUES

1. Le logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales importantes

La Chargée de Mission Sociale reçoit les candidats DALO afin d'établir un diagnostic social.

Des partenariats ont été conclus afin de favoriser l'attribution de logements aux publics relevant de la réglementation « Logement d'abord ».

Afin d'accompagner les ménages les plus fragiles dans l'intégration et l'appropriation de leur logement, les dispositifs d'accompagnement social et d'allocations logements seront mis en œuvre chaque fois que possible :

1. Les Fonds de Solidarité Logement (FSL) pour l'accès et le maintien dans le logement, gérés par les Conseils départementaux.
2. L'Aide Personnalisée au Logement (APL) et l'Allocation de Logement Social (ALS), gérées par les Caisses d'Allocations Familiales.
3. Le LocaPass pour l'accès et le maintien dans le logement, géré par Action Logement.
4. La mise en œuvre de baux glissants ou de conventions de sous-location en partenariat avec les associations agréées d'intermédiation locative présentes sur le territoire.

2. Les personnes âgées ou handicapées

L'accueil des **personnes handicapées** est déjà traité par le CCH qui leur reconnaît un caractère prioritaire. Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués en priorité à ces personnes ou aux personnes les hébergeant.

Dans le cadre d'un partenariat, la SOGIMA travaille avec l'association HANDITOIT.

A ce titre, une convention a été renouvelée le 15 juillet 2019 notamment dans la mise à disposition de logements neufs livrés et conformément au cahier des charges de l'association HANDITOIT.

Pour les **personnes âgées**, la SOGIMA s'engage à privilégier leur demande de mutation afin de les maintenir dans des logements adaptés à leur situation, et ce sur son parc libre ou social, en fonction des disponibilités et de leurs ressources.

3. Le logement des jeunes

Le dispositif VISALE proposé par Action Logement a été mis en application sur les résidences étudiantes en libre comme en social et facilite grandement l'accès au logement des jeunes de moins de 30 ans, étudiants mais aussi alternants ou jeunes travailleurs (dans le parc social comme dans le parc privé). Ce dispositif sécurise la SOGIMA notamment parce qu'il il couvre les loyers et charges en cas d'impayés, il offre également une caution gratuite.

2 - Les principes de mise en œuvre des orientations de la politique d'attribution

A. LA GESTION DE LA DEMANDE LA DEMANDE

1. Enregistrement et instruction de la demande

La SOGIMA est un guichet d'enregistrement de la demande. Cet enregistrement est effectué sur le fichier commun de la demande locative sociale du département des Bouches-du-Rhône. Néanmoins, la SOGIMA encourage les demandeurs à enregistrer et suivre leur demande sur le site SNE de manière autonome.

Un numéro unique départemental est communiqué au demandeur dans un délai réglementaire.

Ce numéro lui permet de pouvoir obtenir des informations sur l'état d'avancement de sa demande.

Dans le cadre de l'instruction d'une demande, un entretien préalable (physique ou téléphonique) peut être proposé au demandeur.

Dans la création et le suivi de la demande, tous types « d'évènements » sont recensés dans le SNE dans l'onglet dédié pour une parfaite information et transparence.

2. Relations avec les partenaires et réservataires

Dès la réception du préavis de départ, la SOGIMA informe le réservataire concerné.

Les réservataires ont un mois, à réception de cette information de congé, pour désigner une liste d'au moins trois candidats.

Après chaque CALEOL, les résultats d'attribution sont communiqués aux différents réservataires.

Pour les premières mises en location (logements neufs), la Direction Commerciale est informée par la Direction de la Promotion de la date de mise en location des logements.

Chaque mise en service de logements neufs donne lieu à différents échanges, entre la Direction Commerciale, et le Maire ou Président de l'EPCI de la Collectivité ou de son représentant ; ces rencontres permettent notamment d'échanger sur les obligations réglementaires en matière d'attribution.

La CALEOL est souveraine et se réserve la possibilité de modifier ou de refuser l'ordre de priorité proposé par les différents réservataires en fonction des objectifs et critères définis dans sa politique d'attribution.

Le rejet ou la non-attribution font l'objet d'une motivation du refus d'un logement auprès des partenaires concernés.

B. PROCEDURE D'EXAMENS DES DOSSIERS DE CANDIDATURES & CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

La CALEOL exerce son rôle dans le respect de la réglementation, de la politique d'attribution définie par le Conseil de Surveillance, et des contingents et droits éventuellement applicables.

La CALEOL ne peut examiner que des demandes pour lesquelles un numéro unique d'enregistrement a été délivré, dans le fichier national de la demande locative sociale.

La Commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer sauf dans les cas suivants:

- insuffisance du nombre de candidats ;
- candidature désignée par le Préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (DALO).

Les dossiers des candidats sont présentés par la Direction Commerciale. La présentation de chaque candidat s'appuie sur la projection de la fiche d'analyse de la demande :

Cette fiche d'analyse comporte les informations nécessaires à l'examen des dossiers à savoir:

L'identité du demandeur / DALO / MP / La date de la demande / L'âge du candidat / La composition familiale / Unité de consommation / Les revenus / La structure des revenus / Le revenu fiscal de référence / L'allocation logement / Le résiduel à payer / La RLS / Le reste à vivre et taux d'effort (un calcul distinct sera pris en compte en fonction des éléments constituant les provisions de charges)...

La CALEOL dispose également des caractéristiques principales du logement :

L'identité du groupe d'habitation / Les références du logement / Le réservataire / Le financement / La typologie / La date de disponibilité / La mensualité brute / les charges provisionnées.

Une simulation de l'APL à laquelle les candidats peuvent prétendre et le loyer résiduel sont également fournis aux membres de la Commission.

La présentation de chaque candidature doit permettre aux membres de la Commission de proposer un logement en adéquation avec la composition familiale du ménage, le degré d'urgence de la demande, ses capacités financières tout en respectant les souhaits et attente de la famille tout en étant attentif à ne pas mettre ces familles en difficulté.

Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution
- Attribution par classement
- Attribution sous condition suspensive
- Non-attribution
- Rejet pour irrecevabilité

Un délai de réponse de 10 jours est accordé au demandeur pour faire connaître son acceptation ou son refus à l'offre du logement attribué.

L'absence de réponse dans le délai imparti vaut refus de sa part.

C. LES CRITERES DE DECISION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Dans le cadre des critères généraux fixés par le Code de Construction et de l'Habitation et des critères locaux, la CALEOL est particulièrement attentive pour sa prise de décision :

- au caractère urgent de la demande (sans logement, mutation professionnelle, violences conjugales,...)
- à l'adéquation de la composition familiale avec la typologie, la superficie du logement et la structure du logement.
- à l'adéquation des ressources disponibles avec le montant résiduel du loyer et des charges
- à l'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d'habitation.

L'adéquation de la typologie du logement à la composition familiale du ménage est appréciée au cas par cas, en fonction notamment de l'âge (si supérieur à 3 ans), du sexe des enfants, de leur mode de garde et d'hébergement, de l'occupation du groupe immobilier, de la surface et de la configuration des chambres, de la typologie du logement.

La solvabilité du ménage par rapport au logement proposé est analysée au regard de 2 critères d'appréciation que sont **le taux d'effort** et **le reste à vivre**.

Une simulation des droits à une aide personnalisée au logement est réalisée. Les 2 critères de solvabilité sont présentés dans la fiche demandeur:

- **Le taux d'effort** $[(\text{loyer} + \text{charges} - \text{allocation logement}) / \text{ressources}]$, calculé conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.
- **Le reste à vivre** $[(\text{ressources} - \text{loyer} - \text{charges} + \text{allocation logement}) / 31 / \text{nombre d'unités de consommation}]$.

La Commission se prononcera au regard du taux d'effort et du reste à vivre qui devra se situer à environ 10€ à minima par jour et par unité de consommation (UC).

Le calcul du reste à vivre devra tenir compte des éventuelles charges annexes (type chauffage individuel, eau chaude...).

L'ancienneté de la demande peut aider à arbitrer entre des demandes présentant des caractéristiques similaires.

D. LES REGLES D'ATTRIBUTION SPECIFIQUES

1. Les demandes non retenues au rang 1

Les demandes de logements ayant obtenu un rang 2 à 3 lors de l'attribution d'un logement mais n'ayant pu bénéficier d'une proposition du fait de l'acceptation du demandeur précédent, pourront être à nouveau soumises à l'examen de la CALEOL dès lors qu'un logement aux caractéristiques similaires, à la main du bailleur, viendrait à se libérer.

2. Procédure d'urgence

En cas d'urgence, un ménage peut se voir proposer un logement par la Direction Commerciale à titre exceptionnel et l'attribution prononcée ultérieurement par la Commission d'Attribution des Logements, lors de la prochaine Commission. Il s'agit de situations rendant impossibles le maintien dans le logement (sinistre, incendie ...) comme stipulé dans le Règlement Intérieur de la CALEOL.

3. Les mutations internes

L'attribution des logements est favorisée pour les mutations internes dans les cas de sous et sur-occupation ou encore de difficultés financières des locataires de la SOGIMA.

3 - Communication et révision de la politique d'attribution

A. COMMUNICATION

Les orientations de la politique d'attribution seront mises en ligne sur le site internet de la SOGIMA.

B. MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Toute modification à la présente sera soumise à l'approbation du Conseil de Surveillance.