

Règlement Intérieur

CAL - 2025

S'investir au quotidien pour inventer demain !

Ce document a pour objet d'une part de définir les critères et priorités d'attribution au sein de Mâcon Habitat et d'autre part d'énoncer les règles de fonctionnement de la commission d'attribution

Partie 1 : Charte d'Attribution des Logements

Partie 2 : Règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

Partie 1 : Charte d'Attribution des Logements

- 1.1 Rappel du cadre réglementaire
- 1.2 Critères d'Attribution
- 1.3 Critères de non attribution et de rejet pour irrecevabilité
- 1.4 Parcours résidentiel
- 1.5 Les logements neufs
- 1.6 Procédures d'Urgences
- 1.7 CAL dématérialisées

Partie 2 : Règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements

- 2.1 Composition et Désignation des Membres
- 2.2 Quorum
- 2.3 Fonctionnement général
- 2.4 Confidentialité
- 2.5 Modification

Partie 1 : Charte d'Attribution des Logements

1.1 Rappel du Cadre Réglementaire

Le processus de gestion de la demande et des attributions se décompose en trois procédures.

Gestion de la demande ➔ Attribution du Logement ➔ Mise en Location

1.1.1. Gestion de la Demande

L'article L.441-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que les demandes de logements sociaux sont enregistrées, notamment par les bailleurs sociaux.

Le Service procède à son enregistrement, ce qui donne lieu à la délivrance aux demandeurs d'un numéro unique d'enregistrement et d'une attestation dans le délai d'un mois à partir du dépôt de la demande.

Cette attestation certifie la date d'enregistrement et fait courir le délai, défini par le Préfet du Département, à partir duquel le demandeur pourra saisir la Commission de Médiation du Droit au logement opposable, prévue à l'Art. L441-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation. (18 mois en Saône et Loire).

Les pièces justificatives à fournir par le demandeur sont précisées limitativement dans l'Art. L441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.1.2. Attribution du Logement

L'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation définit les objectifs auxquels doit concourir l'attribution des logements sociaux.

Il est tenu compte, pour l'attribution d'un logement, notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Il est également tenu compte de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Les populations prioritaires au sens du Code de la Construction et de l'Habitation sont les suivantes (art L441-1)

- personnes en situation de handicap ou des familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionnée à l'art. L 312-1 9^e
- personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leur condition d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale.
- personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- personnes mal logées 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. Cette situation est attestée par une décision du juge 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 du Ier du même code
- personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou ses abords
- personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'art. L121-9 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 logements, y compris celles hébergées par des tiers
- personnes menacées d'expulsion sans relogement.

D'autres personnes sont prioritaires car pouvant bénéficier d'un logement au titre du contingent préfectoral, conformément au décret n°2011-176 du 15 février 2011.

Il s'agit :

- des ménages bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation au titre du Droit au Logement Opposable.

La loi du 05 mars 2007 fait obligation à l'État de loger ces personnes et elle a fait obligation aux bailleurs sociaux désignés par le Préfet de leur attribuer, dans les délais impartis par le législateur, un logement adapté et répondant aux critères retenus par la commission de médiation pour déclarer le requérant prioritaire.

- les ménages reconnus prioritaires dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

- les personnes sortant d'hébergement qui remplissent les conditions pour accéder à un logement autonome.

La commission peut utiliser des informations relatives au taux d'effort mentionné à l'article R441-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dont la méthode de calcul est fixée par l'arrêté du 10 mars 2011.

1.1.3. Mise en Location

Toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire de cette offre pour faire connaître son acceptation ou son refus (R441-10 du CCH)

Le délai doit être de 10 jours au minimum.

L'absence de réponse du demandeur dans les délais impartis vaut refus de sa part.

1.2 Critères d'attribution

Au-delà des critères légaux définis ci-dessus, sont pris en compte les orientations suivantes :

- le contexte familial et social
- le montant des ressources des demandeurs et leur solvabilité
- l'ancienneté de la demande
- la cotation de la demande comme outil d'aide à la décision (EPCI MBA)

Il est également obligatoire de respecter les attributions de logements dans le cadre des réservations de l'Etat et d'Action Logement (gestion en flux).

1.2.1 Contexte familial et social :

Les logements sont attribués en fonction des besoins des demandeurs, pour notamment leur permettre d'occuper un logement correspondant à la taille et à la composition du ménage, les rapprocher du lieu de travail ou d'équipements de proximité.

Il convient de déterminer si la famille sera en capacité de s'adapter à son logement et à l'environnement de l'immeuble.

Il est étudié si le ménage a des besoins de service (social, sanitaire, associatif, médical, notamment) et si ces besoins peuvent être satisfaits et permettre un maintien durable dans le logement.

Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribuées à celles-ci ou à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

Il est également mesuré le risque potentiel de contribution au développement de troubles de voisinage.

Il s'agit de maintenir un équilibre, en tenant compte des profils socio-économiques permettant d'assurer une égalité de traitement entre les demandeurs et favoriser une mixité sociale

1.2.2. Montant des ressources des demandeurs et leur solvabilité :

Il est pris en compte le niveau des revenus, leur évolution (si les revenus sont stables, ou si la situation est susceptible de se dégrader), ainsi que la nature des ressources (s'il s'agit de revenus d'activité, de prestations familiales...).

La commission cherche ainsi à déterminer si le ménage pourra assumer le règlement de sa quittance tout en maintenant un équilibre dans son budget général et s'il sera en capacité à faire face à d'éventuelles difficultés.

1.2.3. Ancienneté de la demande

En cas de situations comparables, tant au niveau du profil social du demandeur, que des ressources, la commission donne priorité à la demande la plus ancienne.

1.2.4. Logements réservés :

En contrepartie d'un financement ou d'une garantie financière, Mâcon Habitat peut contracter des obligations de réservation pour des logements lors de la mise en location initiale, ou ultérieurement. Ces réservations font l'objet de conventions librement négociées à la première mise en location et d'une gestion en flux par la suite.

Il existe également une convention de réservation de logements par l'État, conclue avec le Préfet du département.

Le total de logements réservés au titre du contingent préfectoral au bénéfice de personnes prioritaires (mentionnés précédemment «rappel du cadre réglementaire ; attribution de logements ») représente au maximum 30 % du total des logements dont au plus 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'État.

1.3 Critères

1.3.1. Non attribution

La commission peut décider de ne pas attribuer un logement à un candidat pour les motifs suivants:

- Dépassement des plafonds de ressources pour le logement proposé (cf p.10)
- Absence de pièces nécessaires pour l'accès au logement ou manque de renseignements nécessaires à l'instruction
- Capacité financière du demandeur inadaptée au logement proposé
- Inadéquation de la typologie du logement par rapport à la composition familiale
- En cas de mutation interne, si le logement actuel est adapté
- En cas de dettes antérieures non prescrites (sur un ancien logement),
- En cas d'absence de plan d'apurement en cas de dette actuelle, dans le cadre d'une mutation
- Logement non adapté à une personne à mobilité réduite
- En cas d'attente d'un diagnostic social, accompagnement ou mise sous protection du demandeur
- Comportement agressif envers le personnel de Mâcon Habitat, ou envers le voisinage dans le cadre d'une mutation

La candidature reste cependant valide, et peut être examinée lors de Cal ultérieures.

Le caractère non prioritaire de la demande peut aussi constituer un motif de non attribution.

1.3.2. Rejet pour irrecevabilité de la demande

Conformément à l'article R441-1 du CCH, la commission peut prononcer l'irrecevabilité d'une demande, pour les motifs suivants :

- Absence de titre de séjour régulier valable plus de trois mois pour les personnes physiques de nationalité étrangère
- Si le demandeur est déjà propriétaire d'un logement sauf dans le cas d'une mobilité professionnelle éloignée, d'un besoin de décohabitation ou de difficultés financières

Tout rejet pour irrecevabilité entraîne une radiation de la demande et doit être notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de rejet. (Article L441-2-2 du CCH).

1.4 Parcours résidentiel

Il est important de développer une politique de mobilité pour assurer une adéquation entre les logements loués et l'évolution de la situation des ménages, qu'il s'agisse de contraintes liées au vieillissement, à la précarité économique, aux familles recomposées (...).

Les situations prises en compte en priorité, quelle que soit la date d'entrée dans les lieux sont les suivantes :

- sous occupation
- sur occupation, (définie par l'article D542-14 du Code de la Sécurité Sociale)
- inadéquation entre les ressources et la charge du logement
- inadéquation du logement à la situation de personnes vieillissantes ou handicapées.

En cas de sur occupation, le passage en commission pour un logement plus grand ne pourra se faire que si le locataire n'a pas contracté de dette de loyers et de charges.

Toutes les demandes de mutation pour d'autres motifs (changement d'environnement, rapprochement familial, souhait d'un pavillon...) seront étudiées par la commission également, mais sans caractère prioritaire, et avec les restrictions suivantes :

- le locataire doit être dans les lieux depuis au minimum deux ans
- le locataire doit être à jour du paiement de son loyer et de ses charges.
- le locataire ne doit pas être responsable de troubles de voisinage, et respecter les règles de vie dans son immeuble ou son pavillon.

Dans tous les cas, l'enquête mutation établie par les Services de Mâcon Habitat devra être favorable.

1.5 Logements neufs

La construction ou la réhabilitation de nouveaux logements doit répondre à la fois aux demandes de locataires du parc, favorisant ainsi leur parcours résidentiel, mais également aux attentes de nouveaux locataires.

La commission attribue ces logements neufs en respectant cet équilibre.

1.6 Procédures d'urgence

Dans les cas d'urgence et de façon exceptionnelle et dûment justifiée, Mâcon Habitat peut attribuer un logement à un demandeur, en dehors des commissions d'attribution. Cette proposition devra être préalablement validée par le Président de la commission d'attribution.

Les attributions effectuées selon cette procédure seront ensuite validées à posteriori par la commission suivante.

Les critères déclenchant cette procédure sont les suivants : relogement d'urgence suite sinistre, violences conjugales justifiées, logement étudiant, mutation professionnelle...

1.7 Commission dématérialisées

Dans un souci de réactivité et de service rendu aux candidats, Mâcon Habitat, pourra mettre en place des commissions dématérialisées : les demandes de logement seront soumises par voie informatique aux membres de la commission, qui bénéficieront d'un délai imparti pour donner leur accord ou non pour l'attribution.

Le cas échéant une commission physique mensuelle sera maintenue pour statuer sur des demandes particulières ou sur les demandes pour lesquelles la commission dématérialisée

n'aura pu trancher, faute de majorité ou par manque de renseignements complémentaires.

Partie 2 : Règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements

2.1 Composition et désignation des membres (art L 441-2)

• Avec voix délibérative

• Six membres désignés par le Conseil d'Administration, dont l'un des membres a la qualité de représentant des locataires.

Ils élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

La durée des fonctions du Président est égale au maximum à la durée de son mandat d'administrateur.

Si l'administrateur représentant les locataires venait à cesser d'être locataire de Mâcon Habitat avant l'expiration de la durée de son mandat, il sera procédé à son remplacement par un vote au sein d'un prochain conseil d'Administration.

• Le maire de la Commune où sont implantés les logements attribués ou son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante au cas d'égalité des voix.

• Le représentant de l'Etat dans le département ou son représentant

• Le Président de l'EPCI compétent en matière de PLH ou son représentant, pour l'attribution des logements situés sur le territoire de sa compétence

• Participant à la Commission avec voix consultative

- un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement de personnes défavorisées, désigné dans les conditions prévues par décret.

- les réservataires non-membres de droits pour l'attribution des logements relevant de leurs contingents

- le Directeur Général de Mâcon Habitat et/ou ses représentants.

Le Président de la commission peut appeler, à titre consultatif, toute personne de son choix.

2.2 Quorum

Pour délibérer valablement, le quorum est fixé à trois membres présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Chaque membre de la commission ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

2.3 Fonctionnement général

Elles ont lieu au minimum une fois par mois.

Un planning semestriel des dates de commission est transmis à chaque membre.

En cas d'attribution de logements implantés sur sa commune, le Maire est prévenu au minima 8 jours avant la date de réunion.

Le secrétariat de la commission est assuré par Mâcon Habitat.

Les propositions de candidat au logement sont nominatives. Les dossiers présentés contiennent des éléments sur la situation familiale et financière des demandeurs, ainsi que les caractéristiques du logement proposé.

Les dossiers sont présentés en séance sous forme de bordereaux, mis à disposition des membres, et détruits après séance.

Les membres de la commission s'engagent à respecter les critères définis dans la charte d'attribution, ainsi que les conditions imposées par la législation en vigueur.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la commission doit examiner au moins trois demandes pour un même logement (article R441-3 du CCH).

Le décret 2010-398 du 22 avril 2010 relatif au droit au logement opposable précise qu'il est fait exception à cette obligation quand les commissions examinent des candidatures désignées par le Préfet.

La commission attribue le logement en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

L'ordre de priorité des attributions est décidé par la Commission.

Depuis le décret du 12 mai 2015, modifiant les articles R441-1 et R441-3 du CCH, l'attribution sous condition suspensive est également possible : elle peut intervenir uniquement dans l'attente de production d'un document relatif à la justification de plafonds de ressources ou de la régularité du séjour, sous un délai imparti.

L'examen favorable d'un dossier par la commission ouvre le droit au logement du candidat. Ce candidat peut donc se voir attribuer, en séance, un autre logement que celui sur lequel il était positionné.

Chaque réunion fait l'objet d'un procès verbal rédigé par le secrétariat et signé par le Président.

Sont également signés par les membres et conservés par Mâcon Habitat, une feuille de présence et l'approbation du procès verbal de la réunion.

Le préfet et l'EPCI MBA sont destinataires de l'ordre du jour, puis du procès-verbal de la commission. Le préfet doit être informé des décisions prises par la commission concernant les dossiers présentés au titre du contingent préfectoral.

Tout demandeur ayant eu son dossier retenu par la commission reçoit une lettre, qui précise les caractéristiques du logement.

Conformément à l'article R441-9 du CCH, la commission rend compte de son activité au conseil d'administration, au moins une fois par an.

2.4 Confidentialité

Eu égard au caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux commissions sont tenues à la discrétion et à la confidentialité quant aux informations portées à leur connaissance.

2.5 Modification

Les modifications éventuelles du présent règlement seront soumises à l'approbation des membres du conseil d'administration.

L'arrêté du 27 décembre 2022 relatif aux plafonds de ressources a prévu une nouvelle disposition pour la prise en compte des situations de handicap. Les personnes en situation de handicap bénéficient d'un sur-classement automatique dans la catégorie supérieur et ce quel que soit le nombre de personnes composant le ménage. Sont considérées comme étant en situation de handicap les personnes titulaires de la carte "mobilité inclusion" portant la mention invalidité prévue à l'article L241-3 du code de l'action sociale et des familles

PLAFONDS DE RESSOURCES 1/01/2023

	PLUS en euros /an	PLAI en euros /an	PLS en euros /an	PLI en euros /an
CATÉGORIE DE MÉNAGES				
1 - Personne seule	23.201	12.759	30.161	31.892
2 - 2 personnes sauf jeune ménage (55 ans maxi à eux 2) ou une personne seule en situation de handicap	30.984	18.591	40.279	42.588
3 - 3 personnes / jeune ménage / 1 personne seule avec une personne à charge ou deux personnes seules dont au moins une est en situation de handicap	37.259	22.356	48.437	51.215
4 - 4 personnes / 1 personne seule avec 2 personnes à charge ou trois personnes seules dont au moins une est en situation de handicap	44.892	24.875	58.477	61.830
5 - 5 personnes / 1 personne seule avec 3 personnes à charge ou quatre personnes seules dont au moins une est en situation de handicap	52.915	29.105	68.790	72.735
6 - 6 personnes / 1 personne seule avec 4 personnes à charge ou cinq personnes seules dont au moins une est en situation de handicap	59.636	32.800	77.527	78.917
par personne supplémentaire	6.652	3.657	8.648	9.142



211 rue Kennedy
CS 60311
71011 Mâcon Cedex

Tél : 03 85 21 63 63
Fax : 03 85 21 63 50
contact@macon-habitat.com
www.macon-habitat.com