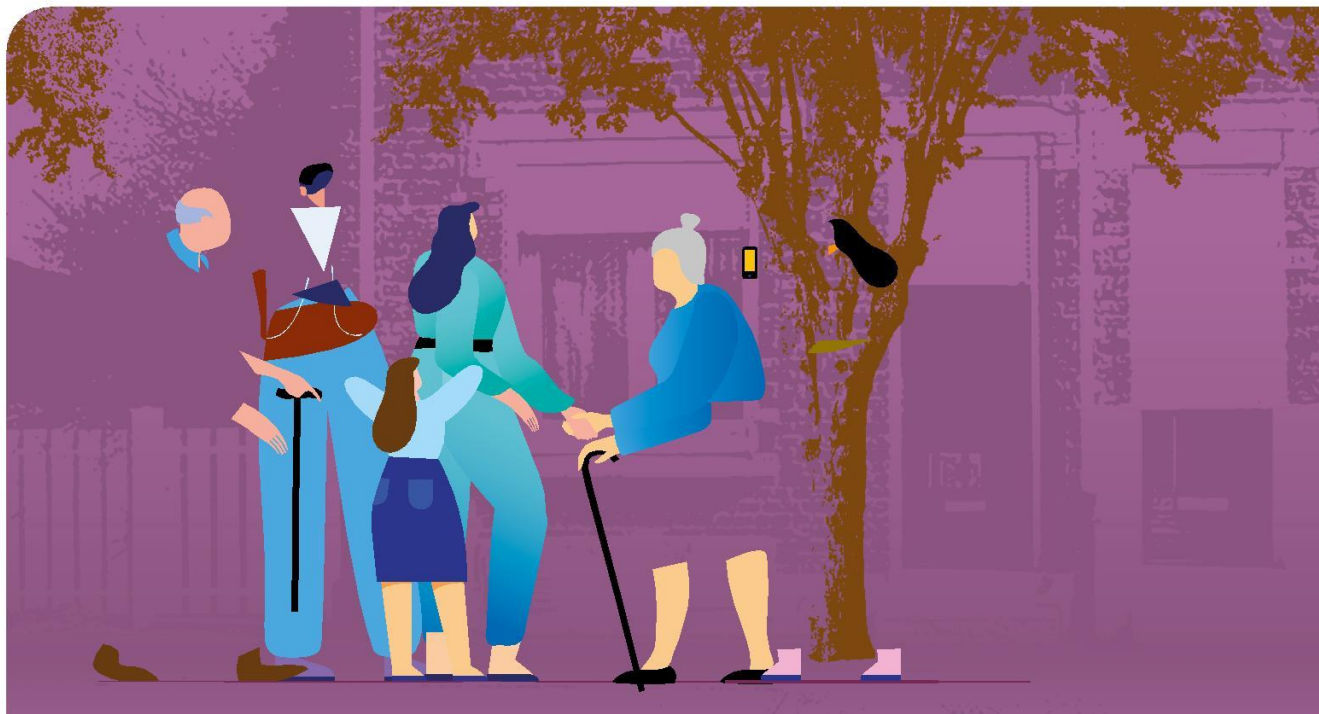




POLITIQUE DE MIXITÉ SOCIALE ET D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

MAISONS & CITÉS

Approuvée par le Conseil Administration de Maison & Cités
Le 21 mars 2025 pour une application au 1^{er} octobre 2025



POLITIQUE DE MIXITÉ SOCIALE ET D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

Sommaire

Introduction	3
Préambule	4
1 Orientations et engagements de Maisons & Cités	6
1. Garantir des règles d'attribution des logements transparentes respectant la mixité sociale	
2. Développer et valoriser le lien avec les partenaires et les territoires	
2 Cadre réglementaire, partenarial et contractuel	7
1. Désignation des bénéficiaires	
2. Ménages prioritaires selon les critères réglementaires	
3. Engagements d'attribution liés à la Loi Égalité et Citoyenneté (LEC)	
4. Objectifs locaux	
5. Réservataires de logements et gestion en flux	
3 Conditions d'attribution	11
1. Conditions de ressources	
2. Dérogations aux plafonds	
3. Composition familiale	
4 Gestion des attributions	13
1. Dossier de candidature	
2. Décision caleol	
3. Occupation des logements et mobilité résidentielle	
5 Modification de la politique d'attribution	17

Introduction

Actualisation de la politique d'attribution et du règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

L'activité de la CALEOL est régie par la politique générale d'attribution et par le règlement intérieur.

La politique générale d'attribution définit les grandes orientations d'attribution des logements et le règlement intérieur fixe les modalités de fonctionnement de la CALEOL.

Il convient d'actualiser régulièrement ces documents du fait des évolutions réglementaires et locales.

La dernière version du règlement intérieur de la CALEOL date du 16 décembre 2022.

Les documents présentés ci-après sont mis à jour.

Il est proposé au Conseil d'Administration de Maisons & Cités de valider la politique générale d'attribution pour sa mise en œuvre par la CALEOL, ainsi que le règlement intérieur.

Préambule

Avec près de 65 000 logements, Maisons & Cités est le premier bailleur social des Hauts-de-France. Présent sur les départements du Nord et du Pas-de-Calais, implanté sur 12 EPCI et déployé sur 151 communes, Maisons & Cités loge près de 143 000 personnes.

Les engagements de Maisons & Cités consistent à :

- Répondre aux engagements nationaux et territoriaux en matière de relogements (DALO, attributions aux ménages du 1^{er} quartile en zone Hors QPV et la loi LEC dans son ensemble, relogement des publics prioritaires, fiabilité des attributions sur le contingent en flux, accompagnement des publics fragiles, obligation de transparence des attributions);
- Favoriser l'accès au logement pour tous, la mixité sociale au sein de ses quartiers et de ses cités en collaboration avec les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et les communes;
- Maintenir et renforcer le partenariat avec les communes et les réservataires;
- Permettre l'installation du bien-vivre ensemble en favorisant et en soutenant les projets sur la base de partenariats du tissu associatif régional, voire local;
- Favoriser les parcours résidentiels, avec une attention spécifique sur des publics pouvant présenter des fragilités dans les parcours de vie notamment en instaurant une vigilance particulière sur les publics prioritaires, les victimes de violences, les personnes âgées, sur l'accompagnement du rapprochement habitat/emploi et le logement des jeunes.

La politique d'attribution définie dans le présent document s'applique au patrimoine conventionné appartenant à Maisons & Cités. Des logements construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL):

- **PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- **PLAI Adapté**, attribués aux ménages éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence (ménages reconnus prioritaires DALO, ménages prioritaires identifiés par le Plan Départemental du Logement et de l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDLHPD) ...).
- **PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- **PLS**, financés par le Prêt Locatif Social, attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

À noter que pour l'attribution des logements non conventionnés, une information sera portée à la connaissance des membres de la CALEOL.

Préambule

La politique d'attribution ne s'applique pas au patrimoine suivant :

- ▀ logements non-conventionnés;
- ▀ logements foyers,
- ▀ établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et les résidences étudiantes;
- ▀ locaux commerciaux et professionnels;
- ▀ places de stationnement et garages.

En vertu de l'article 105 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, les attributions de logements aux ayants droit des mines ne sont pas soumises au chapitre I du titre IV du livre IV du CCH, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas concernés par les CALEOL, ni par le respect d'un plafond de ressources, ni par un numéro unique de demande de logement social; sauf pour l'attribution d'un logement neuf.

Les objectifs qui guident cette politique tiennent compte du cadre réglementaire mais aussi des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale des cités.

La mise en œuvre de la politique d'attribution s'inscrit dans un cadre concerté avec les collectivités territoriales, les réservataires et les différents partenaires agissant au titre de l'insertion par le logement.

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les conseils d'administration de Maisons & Cités définissent :

- ▀ la politique générale d'attribution des logements;
- ▀ le règlement intérieur sur le fonctionnement des CALEOL;
- ▀ la composition nominative des CALEOL.

Après approbation, les documents sont disponibles et consultables sur le site internet de Maisons & Cités.

1 Orientations et engagements de Maisons & Cités

La politique d'attribution de Maisons & Cités s'articule autour de 3 engagements structurants :

1. Garantir des règles d'attribution des logements en respectant la mixité sociale ;
2. Développer et valoriser le lien avec les partenaires et les territoires ;
3. Informer et rendre compte de manière claire et transparente sur les attributions.

1. Garantir des règles d'attribution des logements en respectant la mixité sociale

Un examen des dossiers de candidature dans le respect des règles de droit

L'examen d'un dossier de candidature est réalisé dans sa globalité

- ▮ Des critères de recevabilité réglementaires (régularité de séjour et plafonds de ressources);
- ▮ De l'appréciation économique: taux d'effort, reste à vivre et niveau de loyer (déduction faite des aides au logement à percevoir);
- ▮ De l'adéquation du logement avec la composition familiale du candidat afin de prévenir la sur-occupation et la sous-occupation.

Une expertise sociale en appui des candidats

La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) peut solliciter l'expertise sociale en menant «un diagnostic pré-CALEOL» au profit des candidats dont la situation peut présenter des fragilités.

Cette approche permet d'approfondir la situation sociale de la famille, de mobiliser les aides nécessaires à son emménagement et éventuellement de mettre en place un accompagnement social adapté. Maisons & Cités actionne tous les dispositifs de droit commun (FSL, ...) et également développés par la Société (Réduction de Loyer Temporaire, marchés d'accompagnements sociaux pluridisciplinaires...) pour sécuriser l'accès au logement des ménages.

Une décision d'attribution en proximité

La CALEOL de Maisons & Cités est décentralisée dans chacune des 14 antennes pour offrir une plus grande proximité aux partenaires amenés à y siéger. Elle s'organise de façon dématérialisée chaque semaine pour permettre un examen approfondi des dossiers de candidatures. Les décisions sont communiquées aux candidats dans un délai maximum de 48 heures.

2. Développer et valoriser le lien avec les partenaires et les territoires

La mixité sociale des villes et des quartiers

La recherche de mixité sociale, en lien avec les partenaires locaux, fait partie du processus de décision de la CALEOL de Maisons & Cités; l'attribution des logements sociaux devant notamment tenir compte de la diversité de la demande constatée localement, favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

2 Cadre réglementaire, partenarial et contractuel

La politique générale d'attribution de Maisons & Cités est établie en l'application de l'article L441 du CCH qui stipule que « *l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées* ».

En toutes circonstances, et de façon générale, l'objectif de la CALEOL, pour chaque attribution, est de viser la meilleure adéquation entre :

- les besoins du demandeur et ses ressources ;
- les caractéristiques du logement ;
- les caractéristiques de l'environnement dudit logement.

1. Désignation des bénéficiaires

Aucune attribution ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement national.

Les articles R441-1 et suivants du CCH déterminent les bénéficiaires des logements appartenant aux organismes d'Habitations à Loyer Modéré :

- Les personnes physiques de nationalité française ou ayant un séjour régulier sur le territoire français et qui ne constituent pas une menace pour l'ordre public, dont les ressources de l'ensemble du ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires;
- Les personnes morales définies aux articles L. 442-8-1 ou L. 442-8-1-1 du CCH pour loger des personnes en difficulté;
- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale;
- 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 inter-communaux d'action sociale dans le cadre de leur compétence 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 ou/et présentant un handicap.

2. Ménages prioritaires selon les critères réglementaires

Pour les candidats respectant les critères d'éligibilité, certains ont droit à ce que leur demande soit examinée en priorité en vue de l'attribution du logement. L'article L. 441-1 du CCH liste et unifie ces publics prioritaires.

Les personnes prioritaires sont les ménages ayant bénéficié d'une décision favorable au titre du **Droit au Logement Opposable** (DALO) puis à ces ménages s'ajoutent :

- ▀ les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap;
 - ▀ les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312 -1 du Code de l'action sociale et des familles;
 - ▀ les personnes mal logées ou défavorisées et les 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;
 - ▀ les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition;
 - ▀ les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée;
 - ▀ les personnes exposées à des situations d'habitat indigne;
 - ▀ les mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE), dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge;
- ▀ les 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 bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle et les 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 I^{er} du même code;
- ▀ les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime;
- ▀ les 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;
- ▀ les 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;
- ▀ les 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;
- ▀ les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers;
- ▀ les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

3. Engagements quantitatifs d'attribution liés à la Loi Égalité et Citoyenneté (LEC)

La loi n° 2017-86 (article 70) du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté fixe 3 obligations pour plus de mixité sociale.

En application de ces dispositions, Maisons & Cités a pour obligation de réaliser :

- ▶ **28,7%* des attributions réservées au profit de l'Etat dont**
 - 25% aux personnes bénéficiant d'une reconnaissance DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L 441-1 du CCH (liste en page 8)
 - le solde, au profit des agents de l'État
- ▶ **25% des attributions de logements hors Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) aux ménages du 1^{er} quartile**
- ▶ **50% des attributions de logements en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) aux ménages des 3 autres quartiles**

** Fin du 1^{er} semestre 2024, un accord a été passé entre l'Etat et Action Logement Service applicable sur l'ensemble de la région des Hauts-de-France.*

Il a été décidé que l'État rétrocéderait 1,3% de son droit de réservation à Action Logement Service, passant ainsi de 30% à 28,7%.

L'accord a été négocié pour une durée de 15 ans (2024-2038).

4. Objectifs et engagements locaux

Plusieurs dispositifs partenariaux contribuent à définir des objectifs d'attribution.

- ✓ **Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)** qui définit les ménages visés et leurs besoins en matière de logement.
- ✓ **Les accords locaux**
 - Les accords collectifs départementaux, signés pour 3 ans entre les préfets et les bailleurs sociaux, qui définissent un objectif annuel d'attribution au profit de ménages cumulant difficultés économiques et difficultés d'insertion.
 - L'accord collectif intercommunal, d'une durée de 3 ans, signé avec les établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dotés d'un Programme Local de l'Habitat qui fixe les grandes orientations des politiques d'attribution, article R302-1-2 du CCH. Il fixe les objectifs quantifiés d'attribution en faveur du public prioritaire et crée une commission de coordination qui émet un avis sur les attributions faites sur le territoire de l'EPCI.
- ✓ **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande** de logement social et d'information des demandeurs dès son entrée en vigueur, d'une durée de 6 ans, élaboré notamment par tout établissement Public de Coopération Intercommunale doté d'un programme local de l'habitat.
- ✓ Les orientations prises au sein des **Conférences Intercommunales du Logement (CIL)** et au sein des **Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA)**.

- ✓ **Des partenariats et engagements sociaux** relatifs à l'accès et accompagnement au logement engagés:
 - depuis 2021, avec la Fédération Nationale Solidarités Femmes (FNSF) en faveur des victimes de violences conjugales/intra-familiales ;
 - depuis 2023, avec les Départements du Nord et Pas-de-Calais en faveur des jeunes sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE). .

5. Réservataires de logements

La mise en œuvre de la politique d'attribution est en grande partie déterminée par les désignations effectuées par les réservataires :

- Les collectivités territoriales disposent d'une réservation, d'un total maximum de **20% des logements de chaque programme, en contrepartie de l'octroi d'une garantie financière des emprunts (art. L. 441-1 CCH)**.
- Le Préfet dispose d'un contingent réservé, ne pouvant dépasser **28,7% du total des attributions de logements de Maisons & Cités** (au bénéfice des publics prioritaires et des agents de l'État).
- Maisons & Cités a par ailleurs des conventions de réservation **avec Action Logement Service**. Les objectifs sont examinés et revus annuellement.

Un bilan annuel par réservataire est réalisé, il précise :

- Les indicateurs quantitatifs;
- Le profil du ménage;
- la typologie attribuée;
- le financement;
- le loyer et
- la localisation des logements effectivement attribués.

3 Conditions d'attribution

1. Conditions de ressources

L'accès aux logements sociaux est réservé aux ménages ne dépassant pas les plafonds de ressources. Ces derniers sont fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer en fonction de la catégorie du ménage, ainsi que de la location du logement.

Les plafonds de ressources nationaux sont fixés chaque année le 1^{er} janvier par arrêté ministériel. Le niveau des plafonds est révisé annuellement au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

La situation du ménage s'apprécie au regard du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition N-2 qui est inscrit sur l'avis d'imposition de l'année n-1 (avant dernière année précédant celle de la signature du contrat de location), sauf en cas de baisse significative, récente et durable, des ressources du ménage et dans les conditions précisées par l'arrêté (article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987).

En cas de séparation du couple et dans les conditions de l'article L441-1 du CCH, seules les ressources du demandeur sont prises en compte.

Les ressources de l'enfant de parents séparés ne sont prises en considération qu'au titre du ménage au foyer duquel il est rattaché fiscalement.

Le niveau des ressources tient compte des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

2. Dérogations aux plafonds

Par arrêté du préfet, il peut être dérogé aux conditions de ressources. L'arrêté précise les plafonds dérogatoires, les immeubles ou secteurs concernés, ainsi que la durée de la dérogation qui répond impérativement à l'un des objectifs suivants :

- résoudre des problèmes graves de vacance,
- faciliter les échanges de logements,
- permettre l'installation d'activités,
- venir en aide aux femmes victimes de violences,
- favoriser la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Le préfet peut également déroger localement et temporairement en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier occupé à plus de 65% par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement.

Enfin, les conventions des logements financés en PLUS peuvent prévoir que 10% des logements d'une opération peuvent être attribués à des ménages dont les ressources sont supérieures d'au plus 20% du plafond de ressources PLUS.

3. Composition familiale

La notion de couple s'applique aux personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité.

Les personnes considérées comme vivant au foyer (article L442-12 du CCH) sont :

- ▶ le ou les titulaires du bail;
- ▶ les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail;
- ▶ le concubin notoire du titulaire du bail;
- ▶ le partenaire lié par un pacte civil de solidarité (PACS) au titulaire du bail;
- ▶ et les personnes réputées à charge au sens fiscal (articles 194,196,196Abis et 196B du Code général des impôts);
- ▶ les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

4 Gestion des attributions

1. Dossiers de candidature

Ils sont examinés par les membres de la CALEOL.

Les dossiers comportent les informations nécessaires à l'examen des dossiers à savoir :

- ▶ la composition du ménage,
- ▶ les ressources,
- ▶ le taux d'effort et le reste à vivre,
- ▶ le motif de la demande,
- ▶ la situation et les caractéristiques du logement actuellement occupé,
- ▶ l'ancienneté de la demande et les précédentes propositions,
- ▶ le diagnostic social si la situation des ménages le nécessite,
- ▶ la cotation de la demande mise en place par les EPCI le cas échéant.

La CALEOL dispose également des caractéristiques principales du logement :

- ▶ collectif ou individuel, adresse, type, étage, surface habitable, loyer, charges, contribution à l'économie d'énergie et le type de conventionnement.

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

Cette 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 ses souhaits et ses attentes.

Conformément à l'article R441-3 CCH, 3 candidats sont présentés.

Il peut être dérogé à cette obligation dans les cas suivants :

- ▶ insuffisance de candidature caractérisée par 3 propositions infructueuses de même typologie au sein d'un même programme;
- ▶ insuffisance de candidatures dans le Système National d'Enregistrement (SNE);
- ▶ candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO;
- ▶ en cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, Maisons & Cités se réserve le droit d'ajouter un ou des candidats pour respecter cette obligation;
- ▶ PLAI adapté ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D. 331-25-1.

2. Décision de la CALEOL

Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes conformément à l'article R441-3 du CCH :

- ▀ attribution du logement proposé à un candidat;
- ▀ attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité;
- ▀ attribution du logement proposé à un candidat sous conditions suspensives;
- ▀ rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions réglementaires et législatives d'accès au logement social;
- ▀ non-attribution au candidat du logement proposé.

Accord pour attribution

Le dossier est retenu pour bénéficier du logement qui a été visité et accepté par le candidat préalablement à sa présentation en commission d'attribution.

Si le dossier n'est pas retenu en première position et en cas de désistement du candidat retenu, le bail pourra être signé par les candidats acceptés en rangs 2 puis 3.

Refus d'attribution

- ▀ L'inadaptation du loyer du logement à la situation économique du candidat (taux d'effort),
- ▀ L'inadéquation de la typologie avec la composition familiale,
- ▀ Et en fonction de l'analyse des dossiers d'autres motifs peuvent amener la CALEOL à ne pas donner suite à l'attribution :
 - dossier incomplet (les éléments manquants malgré les relances auprès des demandeurs ne permettent pas à la CALEOL de statuer),
 - incohérence des pièces justificatives fournies lors de l'instruction du dossier,
 - des anciens locataires ayant quitté leur logement en laissant une dette de loyer non soldée au moment du passage en CALEOL.

Non-recevabilité

- ▀ les conditions pour prétendre à un logement social ne sont pas remplies (ces motifs concernent les situations qui juridiquement motivent un rejet de la demande et une radiation du SNE),
- ▀ L'absence ou la non-validité du titre de séjour,
- ▀ Le dépassement des plafonds de ressources en vigueur,
- ▀ Le fait d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacité, susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement dans le parc privé pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution.

Information du candidat de la décision de la CALEOL

Les candidats ayant été retenus sont informés de la décision de la CALEOL par toutes les voies de communication possible (téléphone, mail, courrier).

La visite du logement est programmée. À l'issue, le candidat accepte ou refuse le cas échéant. La date de la signature du bail est alors programmée par les antennes de Maisons & Cités.

Pour les candidats acceptés mais non retenus (trois candidatures ayant été soumises à la CALEOL pour un même logement), ils sont informés par toutes les voies de communication possible (téléphone, mail, courrier) que leur dossier n'a pas été retenu en 1ère position. La CALEOL ayant retenu un autre candidat, il leur est précisé qu'en cas de désistement du ou des candidats mieux placés et retenus, le logement pourra alors leur être attribué.

Pour les dossiers refusés, les candidats sont informés de la décision de la CALEOL. La demande de logement reste active et en fonction du motif de refus, le dossier pourra être présenté pour un autre logement.

Pour chacune de ces décisions de rejet des candidatures, la décision de la CALEOL est notifiée par courrier au demandeur dans un document exposant le ou les motif(s) de non-attribution (conformément à l'article L.441-2-2 du CCH).

3. Occupation des logements et mobilité résidentielle

Examen de l'occupation des logements

L'article 109 de la loi ELAN (modifiant les articles L 441 – 2 et créant L 442-5-2 du CCH) prévoit que pour les logements situés dans des zones caractérisées par un déséquilibre important de l'offre et de la demande, le bailleur examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation des logements.

Sont visées les situations suivantes :

- ▀ Sur occupation ou sous-occupation du logement;
- ▀ Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté;
- ▀ Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes représentant un handicap;
- ▀ Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Le bailleur transmet ces situations à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), elle constate le cas échéant la situation, définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire et peut conseiller l'accession sociale.

Sur la base de l'avis émis par la CALEOL, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Demandes de mutation au sein du patrimoine

Chaque année, le volume de mutation est décidé (selon une fourchette comprise entre 20 et 30%) selon l'activité de Maisons & Cités (constructions, réhabilitations...).

La CALEOL portera une attention particulière aux demandes de mutation et veillera à les favoriser :

- ▀ en visant la mixité sociale;
- ▀ en adaptant le logement à la composition familiale (sur occupation ou sous occupation);
- ▀ en maintenant dans un habitat autonome les personnes âgées présentant des handicaps (si l'adaptation du logement n'est pas envisageable);
- ▀ en favorisant la recherche d'un logement adapté en cas de handicap d'un des occupants.

5 Modifications de la politique d'attribution

Toute modification à la présente politique d'attribution sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration de Maisons & Cités.