



Liberté • Égalité • Fraternité
de **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Projet de Convention d'Utilité Sociale

Habitat Marseille Provence

**Convention d'Utilité Sociale
pour la période 2021 - 2026**

Signatures

ENTRE :

L'Etat, représenté par Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet de la Région Provence-Alpes- Côte d'Azur (PACA),

ET

L'Office Public de l'Habitat (OPH) Habitat Marseille Provence (HMP) Aix-Marseille-Provence-Métropole (AMPM), dont le siège social est situé à Marseille (25 avenue de Frais Vallon, 13013 Marseille), identifié sous le numéro de SIREN : 390 328 623.

Représenté par Monsieur GIL Christian, agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité à signer la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de l'office, conformément à la délibération numéro 2021.024 du Conseil d'Administration du 29 juin 2021.

ET

La Métropole Aix-Marseille-Provence, en tant qu'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), dont le siège social se situe au Pharo 58, boulevard Charles Livon 13007 Marseille.

Représentée par Madame VASSAL Martine, agissant en qualité de Présidente, dûment habilitée à l'effet des présentes.

Date :

L'Etat
représenté par Monsieur le
Préfet de la Région PACA
Monsieur Christophe
MIRMAND

L'OPH
représenté par Monsieur le
Directeur Général d'Habitat
Marseille Provence Aix-
Marseille-Provence-
Métropole
Monsieur Christian GIL

La Métropole Aix-Marseille-
Provence
représentée par Madame la
Présidente
Madame Martine VASSAL

Table des matières

Partie 1 – Aspects généraux.....	4
I. VISAS	4
II. OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION	6
II.1. Objet de la Convention	6
II.2. Durée de la Convention.....	6
II.3. Coexistence de la C.U.S. et des conventions APL	6
II.4. Autorisation globale de vente.....	6
Partie 2 – Préambule.....	7
Partie 3 – Politique poursuivie par l'organisme	16
I. Etat des lieux.....	16
I.1. Description du parc.....	16
I.2. Qualification de l'état du service rendu	19
I.3. Etat de l'occupation sociale.....	22
II. La politique de l'organisme.....	28
II.1. La politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme.....	28
II.2. La politique de l'organisme en matière de qualité du service rendu aux locataires..	43
II.3. La politique sociale de l'organisme	55
II.4. Engagements en matière de gestion sociale.....	63
Partie 4 – Les engagements de l'organisme	67
Partie 5 - contrôle et évaluation de la convention, vie de la convention	78
I. Suivi de la convention.....	78
II. Evaluation de la convention.....	78
III. Sanctions en cas d'inexécution de la convention.....	78
IV. Avenants à la convention.....	78
Partie 6 – Annexes.....	79

Partie 1 – Aspects généraux

I. VISAS

Vus

- La Loi n° 2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – article 1
- La Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014
- La Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014
- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Le décret n°2017-922 du 9 mai 2017 modifiant le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relatif au régime juridique des logements locatifs conventionnés et le titre IV du livre IV du même code relatif aux rapports des organismes d'habitation à loyer modéré et des bénéficiaires
- La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Le Décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitat à loyer modéré, et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, modifiant le livre IV du code de la construction et de l'habitation relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires
- L'Arrêté du 14 août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale

Vus

Les communes / EPCI / EPT / dotés d'un PLH ou tenus d'en faire un ou ayant la compétence habitat avec au moins un QPV / les départements :

- Métropole Aix-Marseille-Provence
- Le Département des Bouches-du-Rhône
- La Région Provence-Alpes-Côte-D'azur

Personne(s) publique(s)	Date de réunion
Métropole Aix-Marseille-Provence	17/06/2021

Vus

Les délibérations prises par le Conseil d'administration :

- Délibération d'approbation du PSP : disposer d'un PSP approuvé par son organe délibérant depuis moins de trois ans
- Délibération d'engagement dans l'élaboration de la CUS validée lors du Conseil d'Administration du 30 mars 2021
- Le Conseil d'Administration de Habitat Marseille Provence AMPM a approuvé, lors de sa réunion du 29 juin 2021, le projet de Convention d'Utilité Sociale de la Société et donné pouvoir à ses dirigeants pour procéder à la signature avec l'Etat.
- Le Plan de Concertation Locative, validé par le Conseil d'Administration de l'Office le 19 décembre 2014, entré en vigueur le 22 décembre 2014 pour se terminer le 31 décembre 2017. Par le CA du 28 juin 2017, un nouveau PCL a été validé pour une durée de deux ans avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017, et une fin au 31 décembre 2018. Par délibération du conseil d'administration du 21 décembre 2018, le PCL a été prolongé par avenant de quatre ans, jusqu'au 31 décembre 2022. Par le CA du 30 mars 2021, la validation de la révision du PCL avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021 et une fin au 31 décembre 2022.

Les démarches de concertation avec les représentants des locataires :

Conformément aux dispositions du Plan de Concertation Locative de Habitat Marseille Provence AMPM et à sa révision adoptée le 30 mars 2021, la réunion du CCLP rassemblée le 27 mai 2021 a été consacrée à la concertation avec les locataires sur le l'état du service rendu et les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale.

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

II.1. Objet de la Convention

L'article L. 445-1 du CCH fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale pour la période 2019 – 2024.

La convention d'utilité sociale décline notamment les politiques d'investissement sur le patrimoine existant, de vente, de développement de l'offre nouvelle, de loyers – surloyers, de gestion sociale et de qualité de service.

La présente convention porte sur 13 802 logements locatifs sociaux et 168 ensembles immobiliers entrant dans le champ de la C.U.S.

Entrent également dans le champ de la C.U.S, les logements-foyers et les résidences sociales qui constituent néanmoins une catégorie autonome ainsi que les logements produits en accession.

Conformément aux dispositions de la loi ELAN, les organismes justifiant d'un projet de regroupement, ou engagés dans une démarche de regroupement, peuvent bénéficier d'un délai supplémentaire d'un an pour l'élaboration de leur CUS, renouvelable une fois.

II.2. Durée de la Convention

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans. Elle prend effet au 01/01/2021, rétroactivement à sa signature prévue au plus tard au 31/12/2021. A terme, elle pourra être renouvelée pour 6 années.

II.3. Coexistence de la C.U.S. et des conventions APL

La CUS ne met pas fin au système de conventionnement à l'APL par programme. Les engagements en matière de gestion sociale qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions APL s'y substituent sans qu'il soit nécessaire de les formaliser par des avenants aux conventions APL en cours.

Les engagements des conventions APL de nature différente aux engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale dans la présente CUS, ou auxquels il n'a pas été dérogé, demeurent applicables.

II.4. Autorisation globale de vente

Le plan de mise en vente présenté ici vaut autorisation globale de vente. Il contient la liste des logements par commune et par EPCI / EPT que l'organisme souhaite aliéner pendant la durée de la CUS.

Cette liste a fait l'objet de consultations des communes d'implantation et des collectivités ou de leur groupement ayant accordé un financement ou leurs garanties d'emprunt.

La signature de la CUS par le Préfet vaut autorisation de vendre pour la durée de la convention. La procédure d'autorisation préfectorale est toujours maintenue pour les logements non visés dans la CUS.

Partie 2 – Préambule

Dans le cadre des obligations de regroupement des bailleurs sociaux imposées par la loi ELAN, les Offices publics de l'Habitat PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE et HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX-MARSEILLE PROVENCE METROPOLE ont décidé de constituer ensemble une société de coordination. Ensemble ces deux établissements totalisent environ 20 300 logements.

La société de coordination créée sous l'appellation :

« Métropole du logement Aix-Marseille Provence »

a pour objectif d'harmoniser les stratégies patrimoniales et de regrouper les moyens des deux Offices tout en préservant la proximité avec leur territoire.

Chaque organisme restera en charge de sa gestion et conservera sa commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Cette troisième structure, en plus des deux OPH, a la forme d'une société coopérative de coordination à capital variable. Cela permet une gouvernance équilibrée, pilotée au niveau local.

Le Conseil d'Administration de la société est composé de 11 membres, 8 administrateurs représentants des OPH et 3 administrateurs représentants des locataires des logements gérés par les associés.

Ces 3 administrateurs élus en 2021 parmi les représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration des deux offices.

Le Président du Conseil d'Administration est Monsieur Patrick PAPPALARDO, actuel Président d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX-MARSEILLE RPOVENCE METROPOLE.

Le Directeur Général est Monsieur Patrick THIVET, actuel Directeur Général de PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE.

Au moment de la rédaction de la CUS, la SAC est en cours d'agrément auprès du Ministère du Logement et la demande d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Marseille.

La SAC sera constituée rétroactivement du 01/01/2021 au 31/12/2022. A partir de 2023, une nouvelle entité « Métropole du logement Aix-Marseille Provence » sera créée.

Le constat des points communs :

Habitat Marseille Provence et Pays d'Aix Habitat Métropole sont deux OPH rattachés à la même collectivité, Aix-Marseille-Provence Métropole (AMP).

Créée au 1er janvier 2016 suite à la fusion de 6 intercommunalités, celle-ci compte aujourd'hui 1,9 million d'habitants répartis dans 92 communes.

De par leur historique d'offices municipaux, les deux organismes ont un patrimoine largement concentré dans leur ville de rattachement initial. Ainsi, HMP exerce son activité quasiment exclusivement sur le territoire de la ville de Marseille (98% de son patrimoine), et PAHM sur celle d'Aix-en-Provence (97% de son patrimoine).

A elles seules, les villes de Marseille et d'Aix-en-Provence accueillent 54% de la population métropolitaine.

Pour évoluer vers des fonctionnements optimisés :

L'un des objectifs communs est d'établir un partenariat avec les communes carencées en logement social sur l'ensemble de la Métropole pour des besoins en réhabilitation ou en logements neufs.

La société de coordination dispose de compétences obligatoires qu'elle doit mettre en œuvre pour ses associés.

- Elaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale du groupe

Les orientations stratégiques communes s'appuient sur de forts enjeux tels que la réhabilitation du patrimoine ancien avec une attention particulière portée à la rénovation énergétique. La poursuite de la rénovation urbaine est engagée. Les constructions neuves doivent être poursuivies pour développer l'offre de logements et pérenniser les ressources de nos offices.

La qualité de service rendu aux locataires et la gestion sociale constitueront des axes d'amélioration dans nos territoires marqués par une forte tension sur le logement social. La stratégie métropolitaine et la politique locale de l'habitat seront mises en œuvre dans les territoires marseillais et aixois.

- Définir la politique technique des associés

Les pratiques d'intervention technique développées par chaque OPH seront mises en commun et partagées.

- Définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers
- Développer une unité identitaire des associés et définir des moyens communs de communication
- Organiser la mise à disposition des ressources disponibles, afin de les mettre à disposition de ses membres (prêts, avances)
- Appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions
- Prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe

La soutenabilité financière du groupe s'entend comme la capacité du groupe et des organismes qui le constituent à présenter une situation financière leur assurant d'une part la faisabilité des opérations engagées à court terme et d'autre part la pérennité de leur activité à moyen terme.

Il n'y a pas de solidarité juridique entre les membres de la société de coordination. Chaque organisme membre de la société doit être en mesure de rembourser sa dette et de réaliser les investissements nécessaires à l'accomplissement de son Plan Stratégique du Patrimoine.

- Assurer le contrôle de gestion de ses membres et établir les comptes combinés.

Afin de poursuivre les objectifs de croissance et de synergie dans la mise en œuvre de projets, la société de coordination pourra également, selon la volonté exprimée de ses

associés et en fonction des besoins, travailler sur les missions complémentaires telles que :

- La mise en commun de moyens humains et matériels,
- L'assistance en qualité de prestataire de services, de ses associés dans leurs interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent.

Présentation de la société :

- Historique

Habitat Marseille Provence, Office Public de l'Habitat de la Ville de Marseille, a été créé en 1919. Il est l'un des plus anciens organismes de logement social rattaché à une Collectivité Locale.

Ses activités de construction ont débuté dans les années 1920 par la réalisation de cités jardins : Chutes Lavie, Saint Louis, Saint Just, et du programme Paul Strauss, inscrit par le Ministère de la Culture au patrimoine du vingtième siècle.

Il a participé à l'effort massif de construction des années 60 par la réalisation de « grands ensembles ». Depuis les années 80, il réalise des opérations de petite taille intégrées dans leur environnement. Aujourd'hui il gère près de 14 700 logements (foyers compris).

Quelques dates :

- 1994 – Déménagement du Siège Social à Frais-Vallon, au cœur des quartiers où est implanté la majorité de son patrimoine.
- 2008 – Transformation en Office Public de l'Habitat, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial rattaché à la Ville de Marseille.

- Gouvernance

Habitat Marseille Provence est administré par un Conseil d'Administration qui compte 23 membres. Le Conseil est présidé par un élu représentant de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Monsieur Patrick Pappalardo nommé le 8 septembre 2020, Conseiller Métropolitain. Madame Nora Preziosi est la Vice-Présidente.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

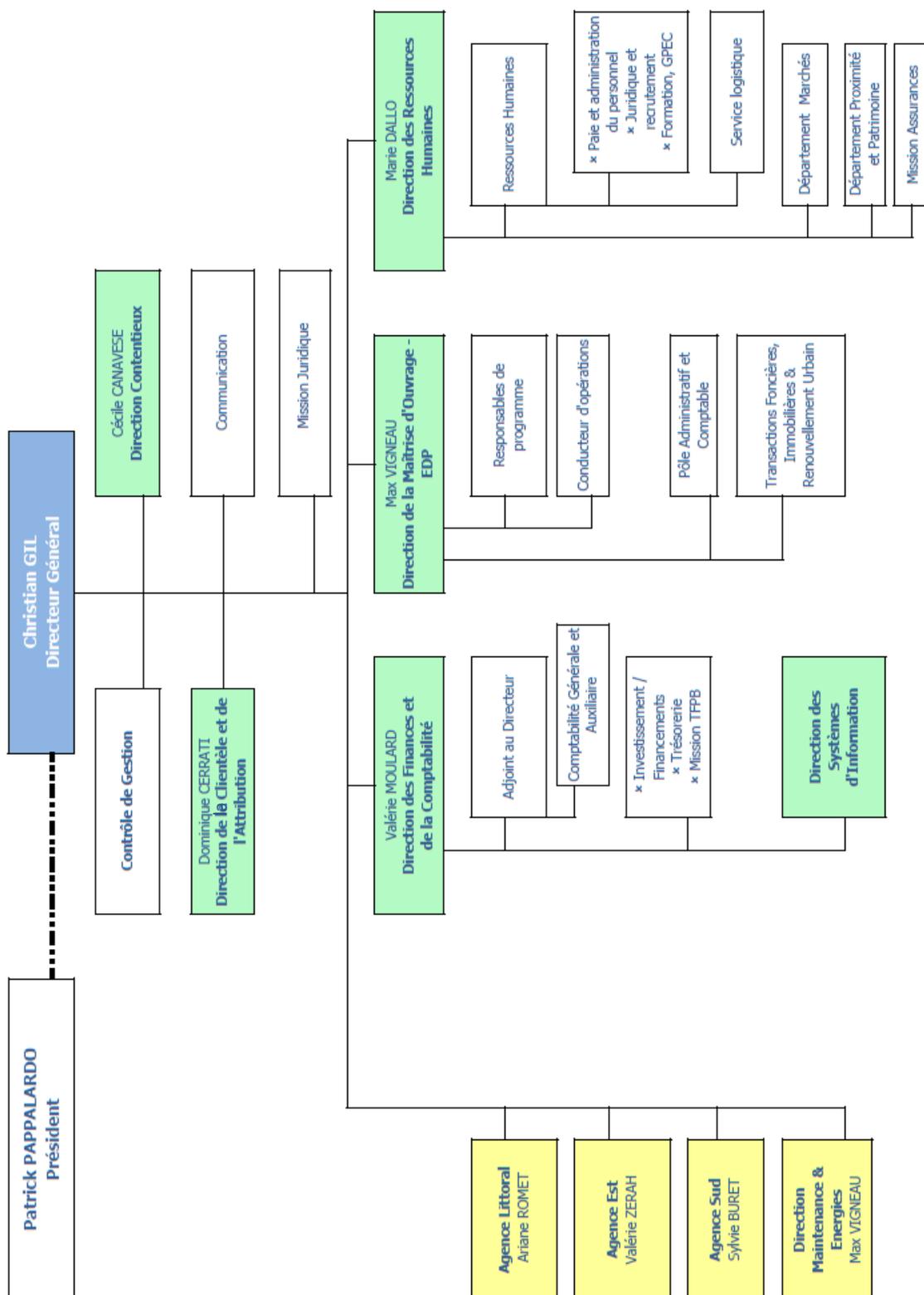
Six représentants de la Métropole	Monsieur Patrick Pappalardo Madame Solange Biaggi Madame Laure-Agnès Caradec Madame Catherine Pila Monsieur Frédéric Guinieri Monsieur Pierre Laget
Deux personnalités qualifiées élus d'une collectivité territoriale	Monsieur Alain Rousset, Adjoint au Maire d'Aubagne Monsieur Julien Ruas
Cinq personnalités qualifiées	Monsieur Marc Dufour Monsieur Guy Partage Monsieur François Jalinot Madame Nora Preziosi Monsieur Thierry Moallic
Trois représentants des organismes ou institutions	Monsieur Marc Katramados, Administrateur Caf Monsieur Bruno Joannon, Udaf 13 Madame Martine Corso, Action-Logement
Quatre représentants des locataires	Madame Nouria Sirat (CNL) Monsieur Philippe Borello (CGL) Madame Isabelle Accardi (INDECOSA-CGT) Madame Marie-Thérèse Nehme (CLCV)
Un représentant d'associations d'insertion	Monsieur Sylvain Bucquet
Deux représentants des organisations syndicales	Monsieur Zoheir Messaoudi (CGT) Monsieur Christian Carbonel (FO)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations générales de l'organisme ainsi que les équilibres financiers.

La gestion est assurée par un Directeur Général, Monsieur Christian Gil, désigné par le Conseil d'Administration.

Schéma d'organisation des services de l'organisme

Organigramme général simplifié



Mise à jour le 10/05/2021

- Patrimoine / implantation / éléments cartographiques

Habitat Marseille Provence gère près de 14 700 logements en comptabilisant les foyers. Le parc est essentiellement implanté sur la commune de Marseille, et dans une moindre mesure sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Avec près de 20% du parc social Marseillais, HABITAT MARSEILLE PROVENCE est le 2ème bailleur de la commune (après 13 Habitat).

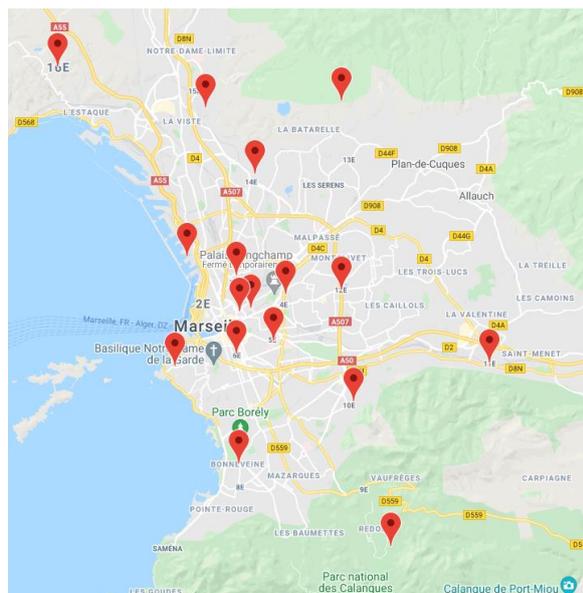
Le patrimoine d'Habitat Marseille Provence compte des foyers ou des résidences sociales qui représentent 722 logements ou équivalent logements.



35 000 PERSONNES LOGÉES



279 PERSONNES POUR VOUS SERVIR



COMMUNE	Nombre de logements familiaux
MARSEILLE	14 288
AIX EN PROVENCE	116
GEMENOS	32
GIGNAC LA NERTHE	34
LE ROVE	2
LES PENNES MIRABEAU	20
PORT DE BOUC	3
PUYLOUBIER	13
ROGNES	15
ROQUEVAIRE	1
TOTAL	14524

- Organisation / gestion de proximité

Habitat Marseille Provence a choisi d'être proche, à l'écoute et au service des locataires dans la gestion de son patrimoine. Ceci l'a conduit à mettre en place une organisation fondée sur une présence locale forte et professionnalisée. La mise en place de la gestion de proximité a pour seul objectif de permettre l'amélioration du service rendu aux habitants en étant à leur côté sur le terrain. Cette démarche nécessite de fixer des objectifs, mais aussi d'assurer une continuité de l'action et une évaluation des résultats.

Pour HABITAT MARSEILLE PROVENCE, les projets de site et le contrôle qualité constituent les principaux moyens de cette politique au service des locataires.

Afin de simplifier la gestion de proximité, il a été décidé dans les années 1980 de décentraliser la gestion des groupes et de créer 3 agences :

- L'Agence Est pour les groupes du 13ème arrondissement et de quelques autres du 14ème arrondissement. Son effectif total est de 67 personnes. Son patrimoine, relativement homogène, est composé essentiellement de tours et de barres construites au cours des années 60 et 70, il a été divisé en huit secteurs de gestion.
- L'Agence Littoral gère les groupes du centre-ville : 1er, 2ème et 3ème arrondissements ainsi que les 14, 15 et 16ème arrondissements et les extérieurs (Port de Bouc, Gignac la Nerthe, Les Pennes Mirabeau, Salon de Provence, Le Rove et Rognes) et compte 51 salariés. Son patrimoine a été divisé en six secteurs de gestion.
- L'Agence Sud, où 52 salariés administrent les groupes d'Habitat Marseille Provence présents dans les 4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème, 11ème et 12ème arrondissements ainsi que les extérieurs (Roquevaire, Gémenos). Son patrimoine a été divisé en six secteurs de gestion.

Organisation des agences :

Chaque agence, qui compte 6 à 8 secteurs de gestion, présente la même organisation avec :

- ✓ un Directeur d'agence,
- ✓ un Adjoint au Directeur,
- ✓ un responsable de cellule technique pour le Gros Entretien.

L'équipe de chaque pôle de gestion, qui gère environ 800 logements, est composée d'un responsable de gestion de secteur, d'un chargé de relation clientèle et de 5 à 10 gardiens et/ou agents d'entretien (trois types de postes qui ont été créés dans les années 2005-2006). Cette organisation permet aux locataires d'identifier plus simplement leur interlocuteur direct.

Afin que la présence du gardien soit bien marquée, des loges ont été créées sur les sites. Celles-ci ont été conçues de manière à être agréables et accueillantes pour les habitants, ouvertes sur les quartiers par la mise en place d'une vitrine « personnalisée » HABITAT MARSEILLE PROVENCE (signalétique, vitrage clair), et agencées de manière à pouvoir être informatisées.

- Grands enjeux territoriaux, gouvernance des politiques de l'habitat sur les territoires d'implantation

Très majoritairement présent en QPV (73% du parc en secteur QPV) et dans les arrondissements Nord de Marseille (54%) caractérisés par des marchés fragiles, la stratégie patrimoniale d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE est fortement liée aux programmes relevant de l'ANRU avec l'achèvement des opérations des PNRU (PRU1) et la finalisation de la programmation du NPNRU métropolitain.

- Les grandes orientations stratégiques

Dans un contexte de réformes importantes et de changement de modèle économique (mise en œuvre de la RLS, loi ELAN et restructuration du secteur, regroupements d'organismes ...) et compte tenu de la situation financière de l'Office (fin des subventions de la métropole, protocole CGLLS), des objectifs ont été définis par le CA du 29/10/2020.

Ils concernent :

- ✓ La qualité de service rendu aux locataires

Notre effort porte toujours sur la qualité en matière d'accueil, de traitement des demandes d'intervention, de qualité des équipements ou encore de renforcement de la cohésion sociale.

- ✓ La poursuite et l'augmentation des investissements

Investir pour proposer une offre de logements adaptée en quantité et qualité aux besoins des territoires, en renforçant le confort des immeubles et des logements dans l'esprit du développement durable et en menant une réelle politique d'accessibilité envers les publics les plus fragiles, notamment les personnes handicapées et les personnes âgées.

- ✓ La lutte contre la vacance des logements

Les travaux réalisés permettent de rendre le patrimoine plus attractif et redynamisent certains quartiers malgré des actes d'incivilité de plus en plus nombreux sur certains groupes.

- ✓ Favoriser le parcours résidentiel des locataires par les cessions de patrimoine et les mutations au sein du parc d'HMP

- Les engagements en faveur d'une politique sociale et environnementale : projet d'entreprise / projet RSE

La dimension sociale portée par l'Office se retrouve dans la gestion de ses ressources humaines, la proximité et la solidarité sont des valeurs essentielles.

Les piliers de notre politiques RH sont les suivants :

- Un dialogue social de qualité
- Une gestion des talents à travers la mise en œuvre de parcours professionnels variés et une politique de formation active
- La mixité, par le biais du recrutement, de la gestion des âges, du handicap et du maintien dans l'emploi
- L'amélioration permanente de la qualité de vie au travail.

Notre démarche est fondée sur la combinaison de dispositifs complémentaires et cohérents en matière de gestion des ressources humaines dans un contexte financièrement contraint qui implique des efforts constants pour maîtriser l'évolution de la masse salariale. Ces différents dispositifs s'imbriquent pour favoriser l'adaptation de nos ressources humaines aux besoins en compétences de l'entreprise, permettre sa pérennité et également répondre aux attentes des collaborateurs.

Partie 3 – Politique poursuivie par l'organisme

Partie stratégique et donc nécessairement plus souple dans sa rédaction, à discrétion des organismes selon leurs propres enjeux et priorités.

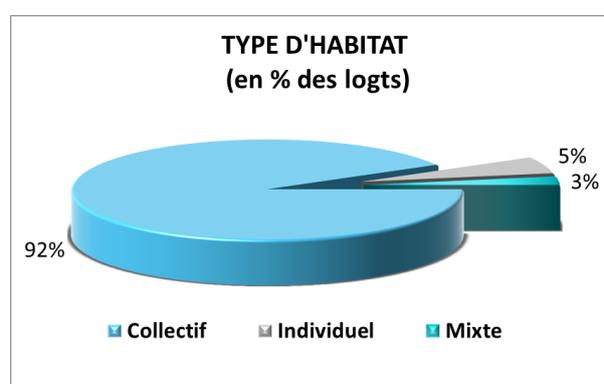
I. Etat des lieux

I.1. Description du parc

▪ Le périmètre du parc

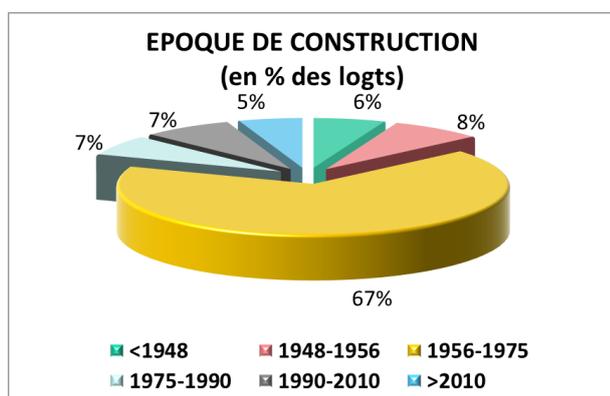
Le périmètre d'analyse du parc est au 31/12/2020. Ce parc se compose de 13 802 logements familiaux, répartis sur 168 groupes.

Le périmètre de 13 802 correspond au périmètre du PSP. Il ne tient pas compte des logements confiés à une gestion tiers, ni des groupes qui sont voués à la démolition.



TYPE D'HABITAT	Nb résid.	Nb logts	% logts
Collectif	131	12 677	92%
Individuel	31	746	5%
Mixte	6	379	3%
TOTAL	168	13 802	100%

Le parc est majoritairement collectif (92%) et plutôt ancien puisque 81% du patrimoine a été construit avant 1975, dont 14% qui a plus de 65 ans.



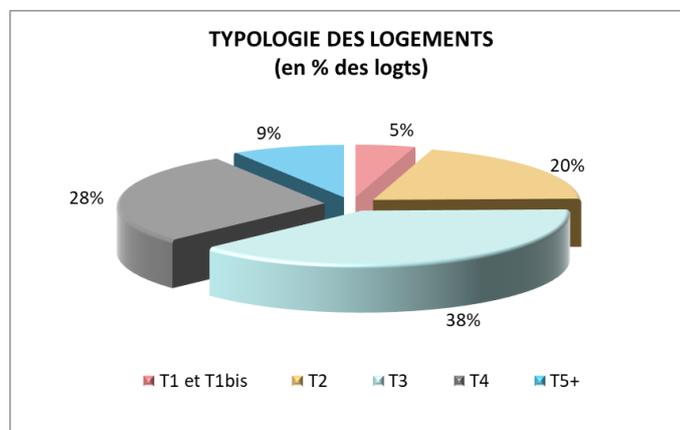
▪ L'implantation territoriale

HABITAT MARSEILLE PROVENCE est implanté uniquement sur l'EPCI de la Métropole Aix Marseille Provence.

Le patrimoine est réparti sur 10 communes, mais la commune de Marseille regroupe à elle seule 99% des logements d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE.

▪ Typologie

Le parc d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE comprend une majorité de logements de taille moyenne : 66% de T3 et T4. Les petits logements (T1 et T2) représentent 25% du parc. Les grands logements T5 et + représentent seulement 9% du parc.

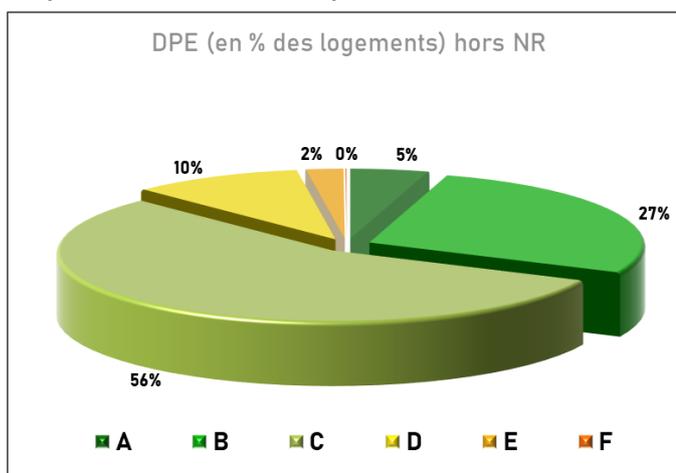


▪ Performances énergétiques

Le parc d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE présente des bonnes performances énergétiques :

- ✓ 32% du patrimoine classé en A ou B
- ✓ 56% avec une étiquette C
- ✓ Seulement 2% du parc présente une étiquette E.

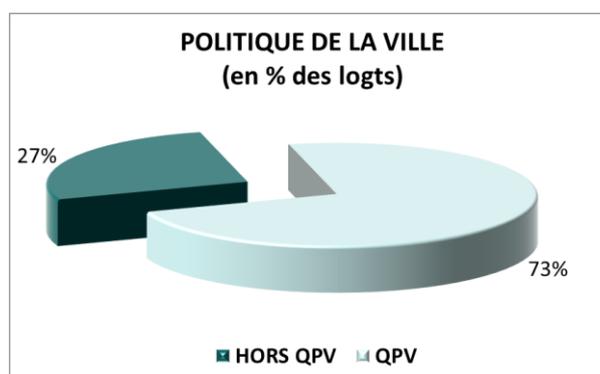
Les DPE vont être revus en lien avec l'application de la nouvelle réglementation qui s'impose à partir du 1^{er} juillet 2021. Une mise à jour des DPE va donc être engagée. Elle permettra d'établir les DPE manquants à ce jour, en plus de l'actualisation des DPE existants.



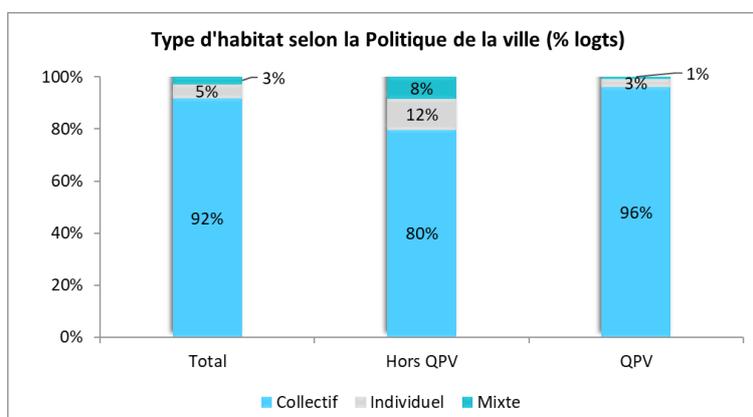
▪ La politique de la ville

Quasiment les trois quarts du patrimoine sont situés dans les quartiers de la Politique de la Ville (97 groupes immobiliers, 10 117 logements).

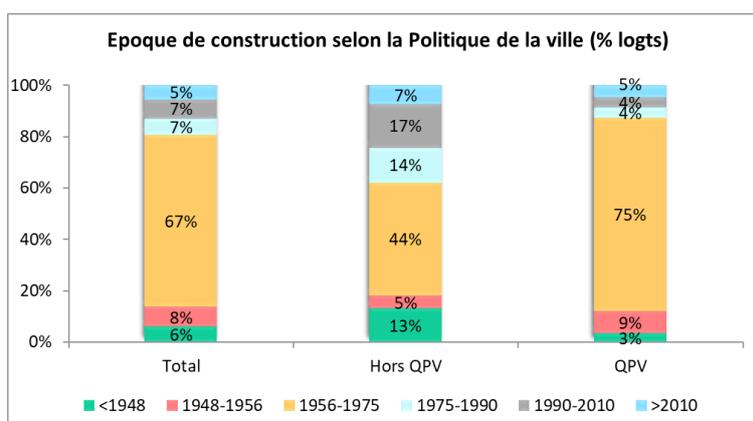
POLITIQUE DE LA VILLE	Nb résid.	Nb logts	% logts
HORS QPV	71	3 685	27%
QPV	97	10 117	73%
TOTAL	168	13 802	100%



Le parc en QPV est plus collectif (96% contre 80% hors QPV) et plus ancien (87% du patrimoine construit avant 1975 contre 62% hors QPV). Cependant les constructions très anciennes (avant 1948) se trouvent majoritairement hors du secteur QPV (13% contre 3% en QPV).

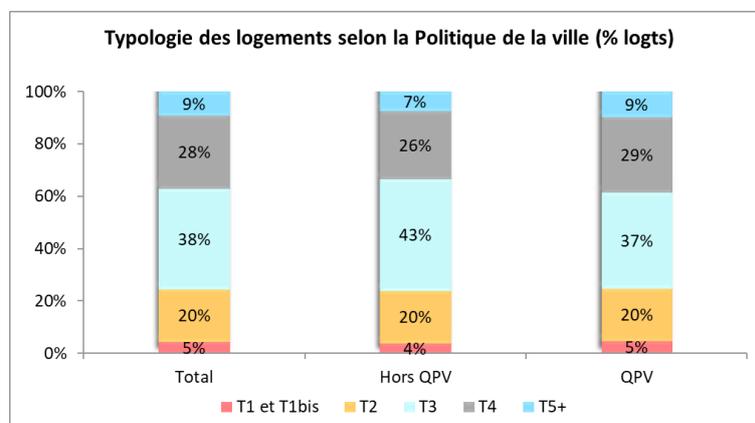


TYPE D'HABITAT	Total	Hors QPV	QPV
Collectif	12 677	2 946	9 731
Individuel	746	435	311
Mixte	379	304	75
TOTAL	13 802	3 685	10 117



PERIODE DE CONSTRUCTION	Total	Hors QPV	QPV
<1948	824	482	342
1948-1956	1065	188	877
1956-1975	9237	1 621	7 616
1975-1990	907	508	399
1990-2010	1034	618	416
>2010	735	268	467
TOTAL	13 802	3 685	10 117

La répartition des typologies de logements est relativement similaire entre QPV et hors QPV, à l'exception d'une représentation plus importante des grandes typologies en QPV (38% de T4 et plus en QPV contre 33% hors QPV). Ces résultats sont cohérents avec des immeubles qui ont plus majoritairement été construits pendant la période « grands ensembles », avec des logements centrés sur l'accueil de grandes familles.



TYPLOGIE	Total	Hors QPV	QPV
T1 et T1bis	644	150	494
T2	2 754	734	2 020
T3	5 295	1 574	3 721
T4	3 877	957	2 920
T5+	1 226	268	958
TOTAL	13 802	3 685	10 117

I.2. Qualification de l'état du service rendu

- Rappel de la réglementation

L'appréciation du service rendu prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble.

- Méthodologie

Le classement de l'état du service rendu (utilisé pour la CUS) est fondé sur le calcul d'une note globale à partir des cotations d'attractivité du PSP réalisées sur les volets urbains et patrimoniaux sans prise en compte du fonctionnement résidentiel ni de la commercialité.

Ainsi, le classement de l'état du service rendu pour le patrimoine d'Habitat Marseille Provence a été réalisé à partir de la note moyenne des rubriques suivantes :

Sur le volet urbain :

- ✓ Le quartier (réputation, éléments marquants, commerces/services, sécurité) »

Sur le volet de conception et de l'état du patrimoine :

- ✓ La cotation technique
- ✓ Le stationnement (quantité, qualité, sécurité)
- ✓ Le bâtiment (espaces extérieurs, aspect bâtiment, espace OM, qualité des PC)
- ✓ Le logement (conception générale des logements, existence d'annexes, confort des logements, DPE)

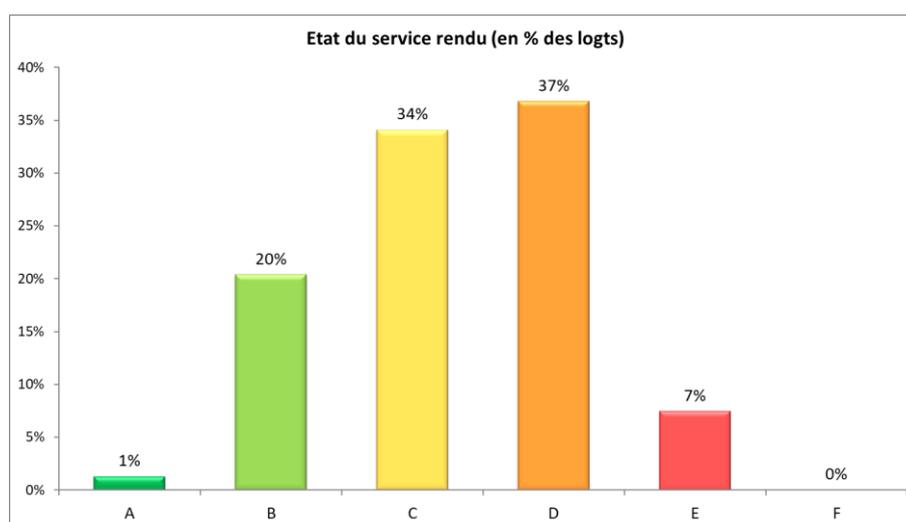
Le classement en fonction de la note moyenne obtenue se fait selon les bornes ci-dessous :

Etat du service rendu	Bornes
F	> = 3,5
E	> = 3 et < 3,5
D	> = 2,5 et < 3
C	> = 2 et < 2,5
B	> = 1,5 et < 2
A	>1 et < 1,5

▪ Résultats globaux

Le classement de l'état du service rendu est mitigé puisque quasiment trois quarts du patrimoine se situe sur les segments C et D :

- ✓ 71% du patrimoine dans les segments C et D
- ✓ 20% sur le segment B
- ✓ 44% du patrimoine avec un état du service rendu moyen ou mauvais (D, E ou F), totalisant 6 108 logements

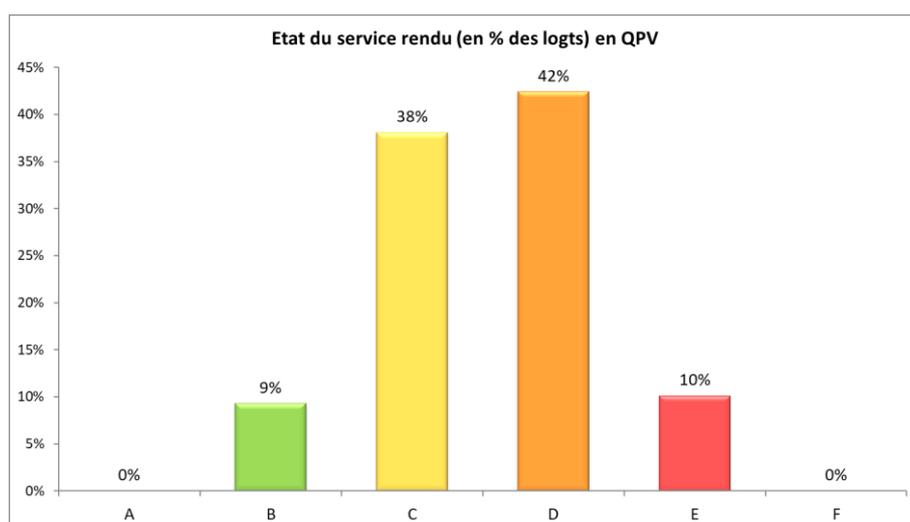
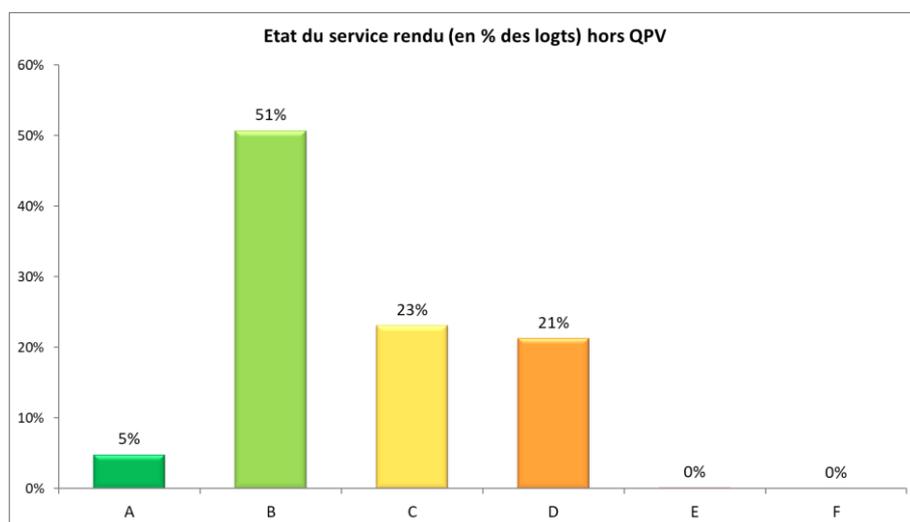


ETAT DU SERVICE RENDU	Nb résid.	Nb logts	% logts
A	5	177	1%
B	36	2811	20%
C	60	4706	34%
D	57	5077	37%
E	9	1028	7%
F	1	3	0%
TOTAL	168	13802	100%

▪ Résultats selon la Politique de la Ville

Le classement pour les résidences situées dans le périmètre QPV est moins favorable :

- ✓ 9% sur les segments A et B en QPV vs 56% hors QPV
- ✓ 52% sur les segments D et E en QPV vs 21% hors QPV



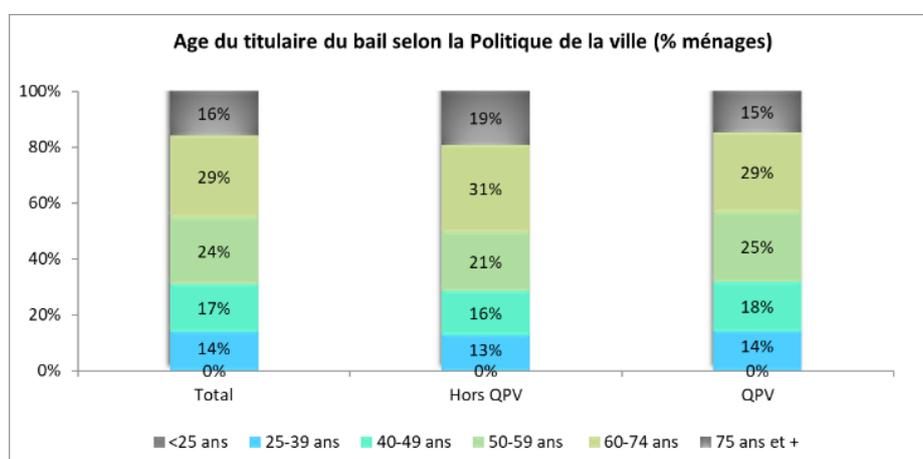
ETAT DU SERVICE RENDU	Total	Hors QPV	QPV
A	177	177	0
B	2811	1869	942
C	4706	851	3855
D	5077	784	4293
E	1028	4	1024
F	3	0	3
TOTAL	13802	3685	10117

I.3. Etat de l'occupation sociale

I.3.1. L'occupation sociale actuelle : stock

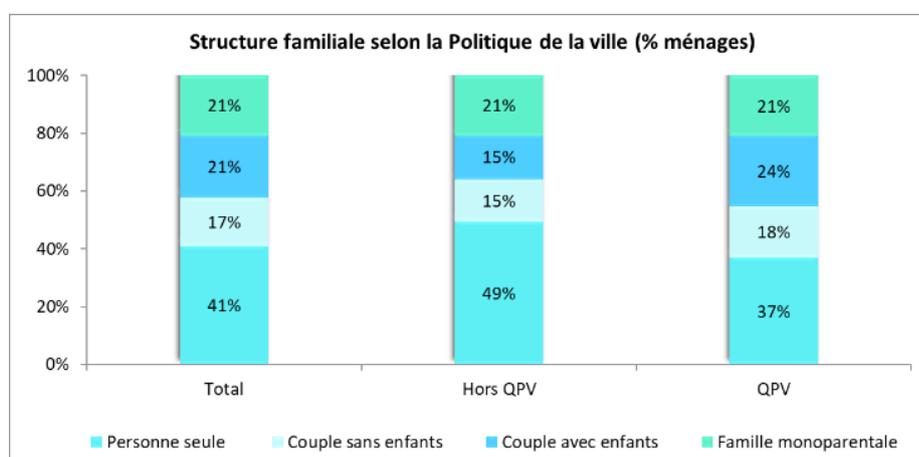
- **Etat des lieux de l'occupation sociale actuelle** sur la base OPS 2020 (ou 2018 selon recommandation locale prononcée par l'Etat)
- En annexes : détail par immeuble ou ensemble immobilier
- L'âge des titulaires de bail

Les titulaires de bail au sein du parc d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE sont plutôt âgés avec 45% de personnes de plus de 60ans. Ce phénomène est visible aussi bien au sein du secteur QPV que hors QPV (50% de plus de 60 ans hors QPV et 44% en QPV). La population accueillie au sein du parc d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE est plus âgée que celle du parc social français dans son ensemble.



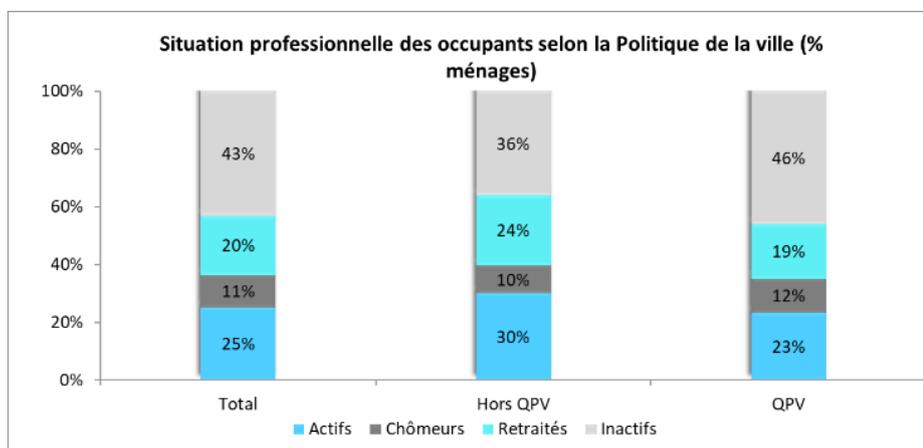
- **La composition familiale des ménages**

Les personnes seules sont très présentes sur le parc d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE, elles représentent 41% des ménages. Un phénomène que l'on constate aussi bien au sein du secteur QPV que hors du secteur QPV, même s'il est davantage marqué hors QPV (49% contre 37% en QPV). On observe aussi une surreprésentation des couples avec enfants au sein du secteur QPV (24% contre 15% hors QPV).



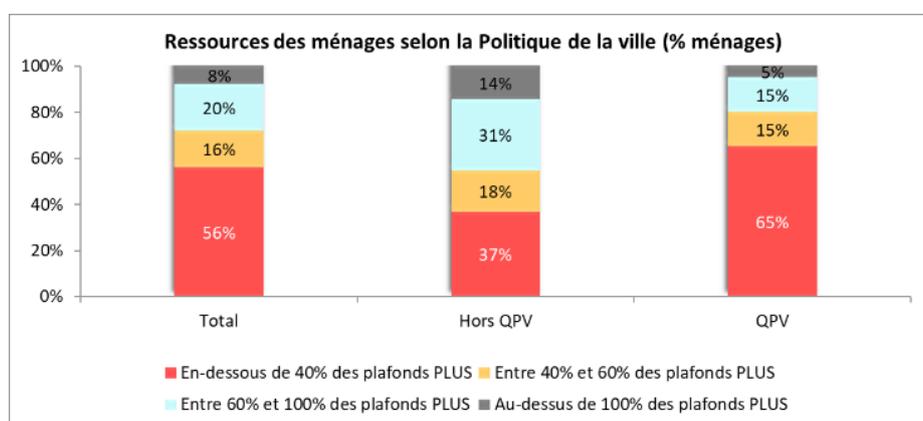
- La situation professionnelle des titulaires de bail

Sur l'ensemble du parc d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE seule une personne sur quatre est un actif avec une part plus faible en secteur QPV (23% contre 30% hors QPV). Les inactifs représentent une part importante de la population logée sur le parc d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE (46% en QPV et 36% hors QPV).



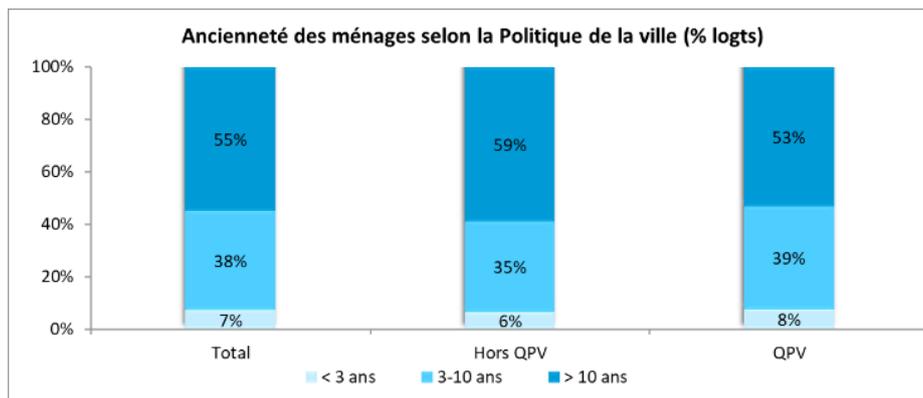
- Les revenus des ménages

En cohérence avec la situation professionnelle des occupants, on constate la présence d'une population précaire sur le patrimoine d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE : 56% des ménages sont en dessous des 40% des plafonds PLUS. Un phénomène accentué en secteur QPV avec 65% des ménages sous les 40% des plafonds PLUS contre 37% hors QPV.



- L'ancienneté d'occupation des ménages

On constate une ancienneté assez marquée sur le parc d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE : 55% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans. Une répartition que l'on retrouve aussi bien en secteur QPV qu'en dehors du secteur QPV.



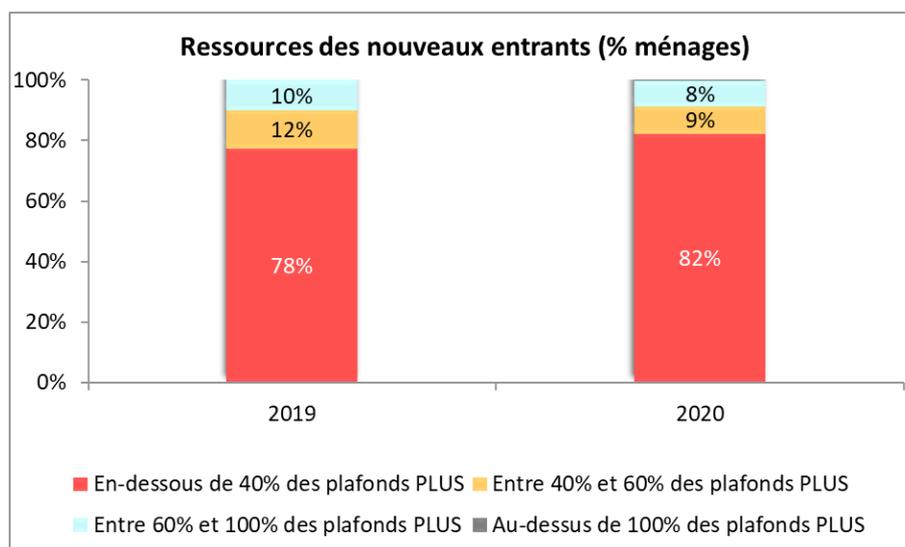
1.3.2. Les caractéristiques sociales sur le flux

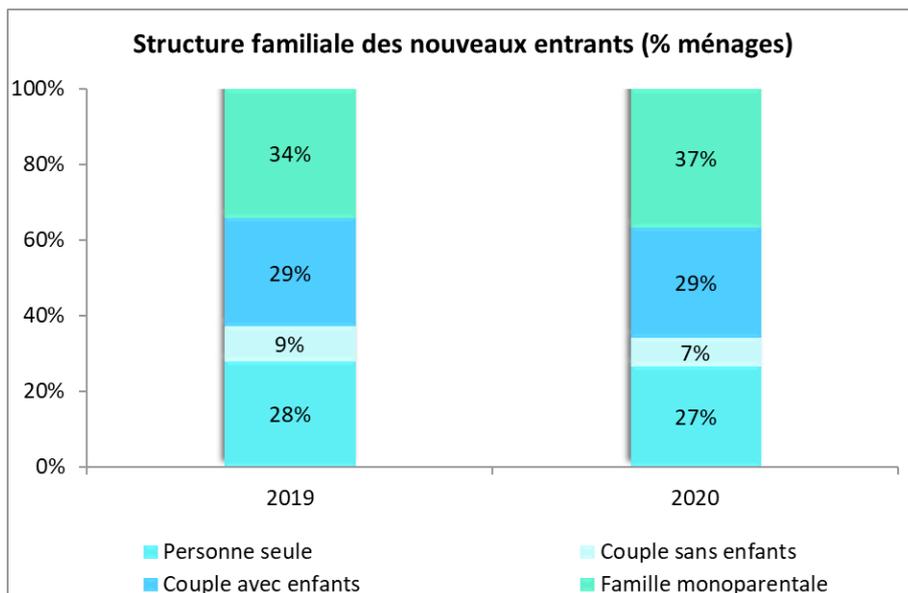
- Photographie des entrants en 2019 et 2020

- ✓ Volume d'attributions

1064 attributions ont été réalisées en 2019, dont 136 mutations ce qui représente 12,8% des attributions. 74% des attributions (soit 791 attributions) ont été réalisées en secteur QPV. Au cours de l'année 2020, 656 attributions ont été faites. Parmi elles, 115 étaient des mutations, soit 18% des attributions. 78% des attributions (soit 514 attributions) ont été réalisées en secteur QPV.

- ✓ Caractéristiques sociales des ménages ayant fait l'objet d'une attribution : a minima revenu et composition familiale





Les ménages accueillis sur les deux dernières années présentent une fragilité importante :

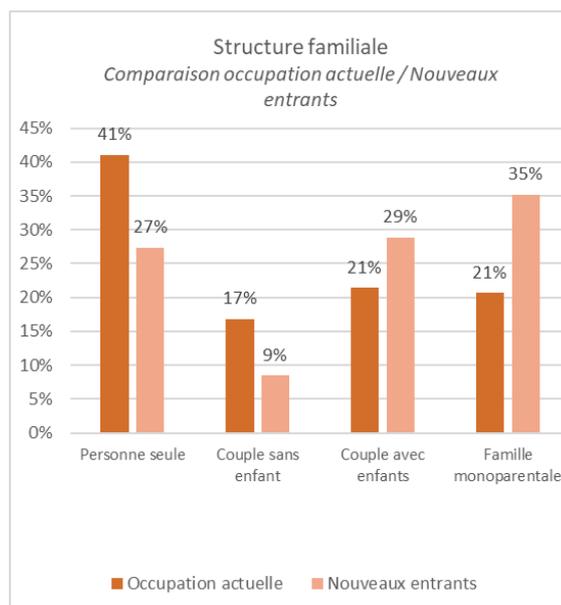
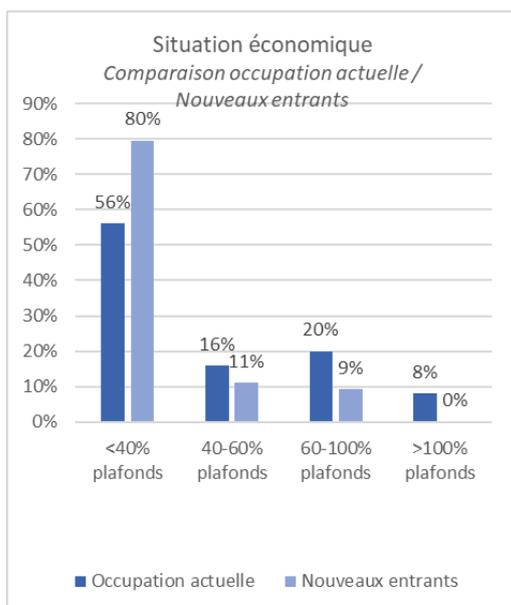
- ✓ 2019 : 78% de ménages en dessous de 40% des plafonds PLUS
- ✓ 2020 : 82% de ménages en dessous de 40% des plafonds PLUS

Il y a une surreprésentation des familles monoparentales parmi les nouveaux entrants :

- ✓ 2019 : 34% de familles monoparentales
- ✓ 2020 : 37% de familles monoparentales

Comparaison avec la population actuelle du parc

Sur les années 2019 et 2020, HABITAT MARSEILLE PROVENCE a accueilli une proportion beaucoup plus importante de familles monoparentales et de ménages dont les revenus sont inférieurs aux 40% des plafonds PLUS, que l'occupation actuelle de son parc.

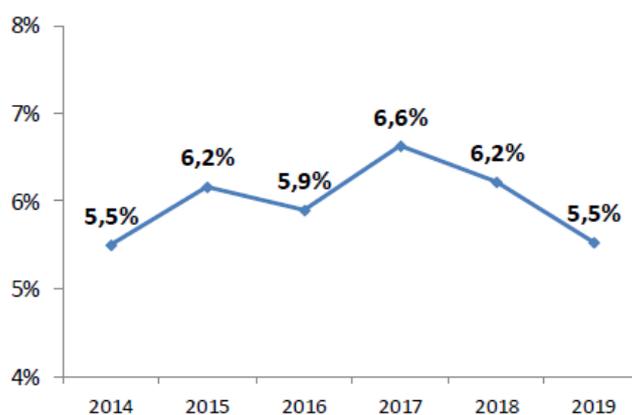


1.3.3. Objectivation des indicateurs de gestion

✓ Rotation et vacance

En 2019, le taux de rotation global (départs de locataires hors patrimoine HABITAT MARSEILLE PROVENCE + mutations internes au patrimoine) est en baisse pour atteindre 5,5% (contre 6,2% en 2018). Les groupes qui ont vu leur taux de rotation diminuer sont principalement situés dans le périmètre de l'agence Est.

Taux de rotation global au sein du parc d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE



En moyenne sur l'année 2019, le nombre de logements vacants était de 755 contre 1024 en 2018 (vacance calculée en nombre de jours) soit une diminution de 269 vacants. Les raisons de cette baisse sont d'une part la démolition de logements bloqués et d'autre part progressivement la remise en commercialisation de logements vacants de longue durée.

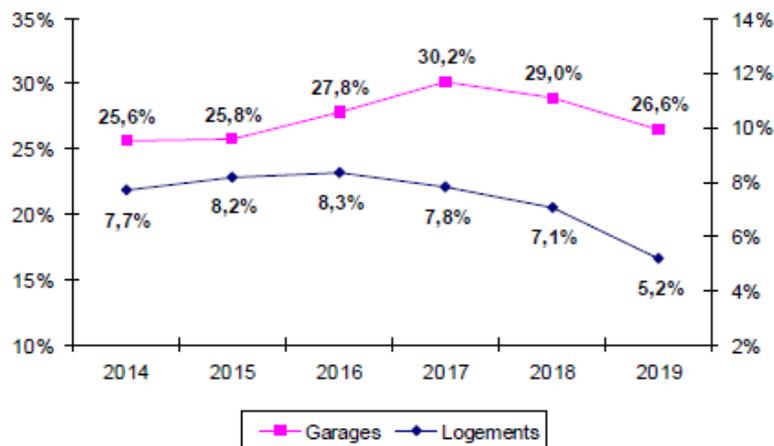
Le taux de vacance sur le patrimoine redescend à 5,2% (contre 7,1% en 2018). Le stock de vacants volontaires (en attente de démolition, réservés à la vente, bloqués pour travaux lourds) représente 54% de l'ensemble des vacants (405 logements sur 755 vacants au total).

Le taux de garages vacants est également en baisse avec 686 garages, soit 26,6% du patrimoine.

D'après les perspectives mesurées pour 2021, les pertes de loyers dues à la vacance sont estimées à 5% des loyers.

De plus, fin 2018 l'équipe de la CALEOL s'est étoffée et est composée désormais de 3 cellules permettant une meilleure organisation, une étude des dossiers plus fine, et une meilleure réactivité. Des contrôles à plusieurs niveaux ont été mis en place.

Pourcentage du parc vacant (logements et garages) en moyenne annuelle



✓ Impayés

D'après les perspectives mesurées pour 2021, les pertes de loyers et charges dues aux impayés sont estimées à 1,5% des loyers. Ce taux est assez faible et vient traduire les efforts menés en matière de recouvrement, d'accompagnement et de gestion locative adaptée (cf. développement détaillé dans la partie qualité de service de la présente CUS).

L'impayé :

Le montant de l'impayé géré par le service contentieux au 30/12/2018 s'élève à : 1 581 994.77 € et représente 712 dossiers.

Le montant de l'impayé géré par le service contentieux au 30/12/2019 s'élève à : 1 520 888.63€ et représente 734 dossiers.

Le montant de l'impayé géré par la direction du contentieux au 30/12/2020 s'élève à : 1 230 833 € et représente 507 dossiers.

On peut observer une maîtrise de l'évolution de l'impayé en 2019 qui s'explique par le renforcement de l'équipe chargée du suivi de l'impayé, et notamment les chargés de gestion de l'impayé qui interviennent sur le recouvrement en précontentieux.

La diminution importante du nombre de dossiers en 2020 s'explique par la suspension forcée de toutes les procédures judiciaires pendant la crise sanitaire, la mise en place en parallèle de solutions amiables et le prolongement de la trêve hivernale.

II. La politique de l'organisme

II.1. La politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme

II.1.1. Présentation de la démarche PSP

La période d'étude retenue pour le Plan Stratégique de Patrimoine est 2021-2030.

Le périmètre d'analyse se compose des logements familiaux au 31/12/2020, soit 13 802 logements répartis en 168 ensembles immobiliers. Les ensembles immobiliers correspondent aux groupes, sauf pour Frais Vallon qui a été segmenté en 4 sous-groupes du fait du volume très important de logements.

▪ Méthodologie d'actualisation du PSP

Le Plan Stratégique de Patrimoine est le document de référence de la politique patrimoniale.

Il consiste à définir l'allocation optimale des ressources de l'organisme au cours des 10 prochaines années en prenant la mesure du risque patrimonial. Cette analyse permet de prendre des arbitrages en connaissance de cause et de définir une feuille de route claire et partagée.

L'actualisation du diagnostic stratégique est faite selon les modules « classiques » du PSP et notamment :

- ✓ L'attractivité qui servira de base au travail obligatoire d'état du service rendu de la CUS
- ✓ Le Plan Prévisionnel d'Entretien afin d'identifier clairement groupe par groupe les besoins de travaux, les montants des interventions, les échéances de réalisation.

La cotation attractivité est établie selon différents critères :

- ✓ La qualité urbaine
- ✓ La conception du produit
- ✓ L'état du produit
- ✓ Le fonctionnement résidentiel

Elle est établie uniquement pour les logements familiaux locatifs, qui correspondent au périmètre d'étude du PSP.

Chaque critère est coté de 1 à 4, puis une note moyenne permet de classer le patrimoine sur les différents volets d'analyse selon le barème suivant :

- ✓ Note ≥ 1 & $> 1,5$ => Très peu attractif
- ✓ Note $\geq 1,5$ & $< 2,5$ => Peu attractif
- ✓ Note $\geq 2,5$ & $< 3,5$ => Attractif
- ✓ Note $\geq 3,5$ & ≤ 4 => Très attractif

Segments			
Urbain	Conception	Etat	Fonctionnement
Très peu attractif	Conception problématique	Mauvais état	Troubles permanents
Peu attractif	Conception faible	Etat moyen	Troubles périodiques
Attractif	Bonne conception	Bon état	Satisfaisant
Très attractif	Très bonne conception	Très bon état	Très satisfaisant

Les besoins techniques sont définis au cours d'ateliers d'identifications, les orientations suivantes sont possibles pour chaque résidence :

Orientation	Montant au lgt en €HT Période de 3 ans	Détail
Sans orientation travaux	- €	Pas de besoins techniques prévus à 10 ans, un montant de maintenance courante sera utilisé
Gestion - Politique technique	4 800 €	Lorsque des besoins techniques ponctuels sont identifiés (1600€/lgt/an sur 3 ans)
Amélioration - Réhabilitation thermique légère	20 000 €	Réhabilitation thermique de l'enveloppe
Amélioration - Réhabilitation 30k€/logt	30 000 €	Réhabilitation de l'enveloppe, systèmes techniques et parties communes
Amélioration - Réhabilitation 40k€/logt	40 000 €	Réhabilitation de l'enveloppe, systèmes techniques et parties communes
Amélioration - Réhabilitation lourde 60k€/logt	60 000 €	Dont restructuration des parties communes et logements, travaux en logements, résidentialisation...

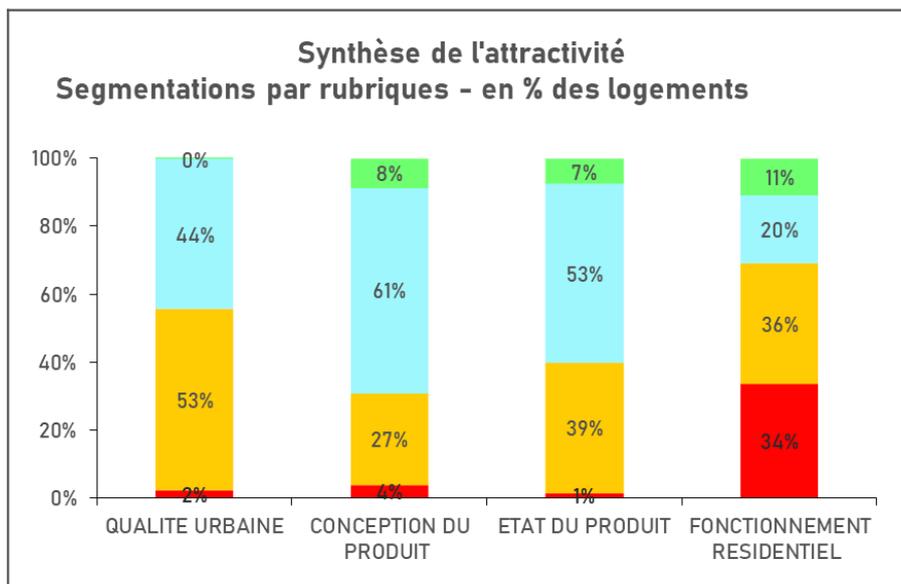
Les besoins en travaux sont classés selon deux valeurs qui définissent leur niveau de priorité :

- ✓ Valeur 1 pour les travaux à 5 ans (période 2021-2025)
 - ✓ Valeur 2 pour les travaux à 6-10 ans (période 2026-2030)
- Principaux résultats du diagnostic stratégique : les enjeux

Attractivité des résidences

Le parc d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE est majoritairement attractif sur les axes liés à la qualité des logements « Conception » et « Etat ». Cependant il est peu attractif d'un point de vue de la qualité de l'environnement urbain et très peu attractif en ce qui concerne le fonctionnement résidentiel :

- ✓ Qualité urbaine : 53% du parc peu attractif
- ✓ Fonctionnement résidentiel : 34% du parc très peu attractif et 36% peu attractif



Différents enjeux ressortent de cette cotation d'attractivité, notamment l'axe « Etat » qui laisse apparaître des enjeux sur environ 40% du parc présentant un « état moyen » et 1% considéré en « mauvais état » technique. De plus des enjeux importants ressortent au niveau du fonctionnement résidentiel : 1/3 du parc présente des troubles permanents, 36% des troubles récurrents.

Enjeux énergétiques

Les enjeux énergétiques sont assez limités puisque le parc d'Habitat Marseille Provence présente des bonnes étiquettes énergétiques. En effet une proportion quasi nulle du patrimoine présente des étiquettes F et G (seulement 48 logements) et 2% du parc est sur le segment E.

Les enjeux énergétiques reposent donc sur le traitement des étiquettes D, qui représentent 10% des logements.

A noter que 2 051 logements n'ont pas de DPE connu au moment de la réalisation du PSP, la représentativité est de 85%. Les chiffres cités ci-dessus sont basés sur le patrimoine présentant des étiquettes DPE connues.

Etat technique

Le parc d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE présente des besoins techniques importants.

Parmi le patrimoine traité :

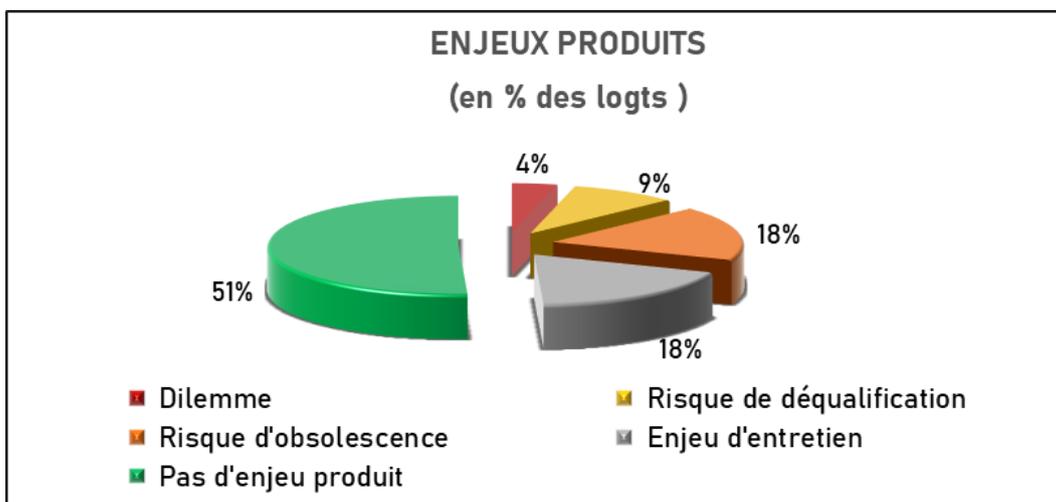
- ✓ 21% des logements ne nécessitent pas d'orientation de travaux particulière
- ✓ 34% du parc nécessite une politique technique sur une ou deux périodes du PSP
- ✓ 23% des logements ont été jugés comme nécessitant une réhabilitation légère
- ✓ 21% des logements nécessitent d'être réhabilités avec des ratios au logement de 30 ou 40 k€
- ✓ Seulement 2% des logements (10 groupes) sont concernés par un besoin de réhabilitation lourde (60k€/logt)

Enjeux produits

Une analyse croisée de l'attractivité sur les axes « Etat » et « Conception » permet d'affiner l'analyse de l'attractivité en termes d'enjeux du produit.

51% des logements sont des produits bien conçus dans un bon état technique, et ne présente donc pas d'enjeu (à noter tout de même que seulement 4% du parc présente une très bonne conception et un très bon état technique). Des enjeux d'entretien existent pour 18% du parc (des produits bien conçus mais présentant un état technique moyen ou mauvais). 9% du parc présente un risque de déqualification (des produits en bon état technique mais dont la conception risque de ne plus être adaptée aux besoins et attentes des ménages) et 18% un risque d'obsolescence (des logements cumulant des enjeux de conception et un état technique moyen ou mauvais).

Un enjeu de dilemme ressort pour 2 résidences qui présentent une conception mauvaise et un état technique faible.



- Orientations patrimoniales et scénario validés

La démarche d'arbitrage patrimonial

- ✓ Les orientations stratégiques sur le patrimoine existant

Pour chaque résidence, ont été définis :

- Une orientation générale à 10 ans
- Un scénario par période qui décrit essentiellement un type et un niveau d'investissement sur le bâti

In fine, chaque résidence est ainsi dotée d'une « feuille de route » qui pourra être modifiée le cas échéant dans le cadre des actualisations ultérieures, en fonction de l'évolution de sa situation et de l'impact des actions engagées.

- ✓ La consolidation financière

L'ensemble des orientations et scénarios est ensuite consolidé afin de s'assurer de leur faisabilité :

- En nombre de logements et de résidences par période de 5 ans
- En termes de coûts prévisionnels par période de 5 ans

Sur cette base, la consolidation des coûts prévisionnels a été décliné en plusieurs simulations réalisées sur Visial afin d'analyser l'évolution du prévisionnel financier à 10 ans.

✓ Différentes variantes réalisées

Plusieurs variantes de politique d'entretien patrimonial ont été réalisées.

Les facteurs de modulation utilisés ont été :

- L'importance des scénarios retenus par ensemble immobilier
- L'échelonnage dans le temps des interventions de travaux
- La réalisation ou non des opérations de démolition sur Frais Vallon en lien avec le NPNRU.

La réalisation de ces variantes a donné lieu à plusieurs simulations financières. Celles-ci permettront à HABITAT MARSEILLE PROVENCE de disposer d'une base objectivée de l'évolution de sa situation financière en fonction des stratégies d'intervention sur le parc.

✓ Liste des variantes

NUMERO DES VARIANTES	NOMS DES VARIANTES	DESCRIPTION
Variante 1	Pré-arbitrage Frais Vallon Droit commun	Correspondent à la réalisation des travaux tels qu'identifiés en phase de diagnostic, en lien avec les besoins techniques mesurés sur le patrimoine.
Variante 1 bis	Pré-arbitrage Frais Vallon NPNRU	→ Elles ne constituent pas de réelles options, mais servent de points de repère
Variante 2	Frais Vallon Droit commun	Scenarios arbitrés - Frais Vallon non démoli, chiffré à 37 700 € HT d'amélioration par logement
Variante 3	Frais Vallon NPNRU	Scenarios arbitrés - Frais Vallon partiellement démoli, chiffrage des scénarios d'amélioration de Frais Vallon définis à l'échelle des bâtiments
Variante 4	Arbitrages supplémentaires	Arbitrages proposés en ressorts éventuels

La variante définitive retenue est à mi-chemin entre les variantes 2 et 3 : réalisation du volet NPNRU de Frais Vallon allégé en démolition.

- Variante 2 : 0 démolition
- Variante 3 : 413 démolition
- Variante retenue : 191 démolitions sur Frais Vallon

II.1.2. Le développement de l'offre neuve

▪ L'offre locative sociale

Données chiffrées et territorialisées sur le descriptif des territoires d'intervention, les zones de développement, les typologies de logements (développement qualitatif indicateur PP-1)

Un développement important de l'offre neuve avec la création de 675 nouveaux logements est prévu sur la durée du PSP. L'objectif est la reconstitution de l'offre vendue (135 logements) et démolie (540 logements) qui représente un volume théorique de 22 opérations (moyenne de 30 logements par opération).

Cette programmation importante constitue une occasion de rééquilibrer les gammes de loyers du parc d'HMP fortement déséquilibrées (67% de bas loyer) et ce à l'échelle métropolitaine (CT1) avec :

- ✓ 135 logements ciblés en PLAI, soit 20% de la production
- ✓ 135 logements ciblés en PLS, soit 20% de la production
- ✓ Le reste en PLUS, soit 60% de la production

A l'échelle de chaque opération, un ajustement de cette répartition générale sera effectué afin de tenir compte des besoins locaux.

HABITAT MARSEILLE PROVENCE souhaite effectuer un rééquilibrage de l'offre dans sa répartition entre QPV et Hors QPV. Néanmoins, les marges de manœuvre sont limitées par la disponibilité du foncier.

HABITAT MARSEILLE PROVENCE souhaite travailler en bonne collaboration avec la Métropole, la ville de Marseille et les communes de la Métropole.

L'offre d'hébergement, les résidences spécifiques

- Données chiffrées et territorialisées sur l'offre en faveur des personnes à besoins spécifiques (développement qualitatif indicateur PP-1)

HABITAT MARSEILLE PROVENCE gère un patrimoine à destination de différents publics spécifiques. Sur le patrimoine de logements spécifiques, HABITAT MARSEILLE PROVENCE travaille avec des partenaires gestionnaires tiers (CROUS, CCAS, ...)

NOM GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS	TYPE DE FOYER
Foyer Frais-Vallon	MARSEILLE 13e	23	Foyer pour personnes âgées - CCAS
Foyer Vento Mai	MARSEILLE 13e	55	Foyer pour personnes en difficulté - SARA LOGOSOL
Luminy	MARSEILLE 9e	157	Résidence étudiante - CROUS
Hôtel de la Famille	MARSEILLE 1er	10	Hébergement d'urgence - SARA LOGOSOL
Bassin Minoterie	MARSEILLE 14e	51	Mission sociale - Accompagnement de public ayant des problématiques avec l'habitat - ADRIM
Jules Vallès	MARSEILLE 13e	52	Mission sociale - Accompagnement de public ayant des problématiques avec l'habitat - ADRIM
St Sauveur	MARSEILLE 14e	66	Mission sociale - Accompagnement de public ayant des problématiques avec l'habitat - ADRIM
Puylobier	PUYLOUBIER	13	Ecole technique privée - Enseignement et internat
Les Lilas B	MARSEILLE 13e	25	Hébergement de famille migrantes - SARA LOGOSOL
E.N.T.E.	AIX EN PROVENCE	116	Résidence étudiante
Foyer Les Chênes	MARSEILLE 11e	34	Foyer de personnes handicapées

Par ailleurs, HABITAT MARSEILLE loue également quelques logements à des associations comme :

- HPF - Hospitalité Pour les Femmes qui loge des femmes ayant divers problèmes
- IPC - Institut Paoli Calmette qui loge des familles ou des patients dans des logements thérapeutiques

- Enoncé de la politique de l'organisme en faveur de l'hébergement, offre d'intermédiation locative

HABITAT MARSEILLE PROVENCE se positionne en partenaire des collectivités sur le développement des hébergements spécifiques. Le développement de ce type d'offre dépend de la volonté et des projets des partenaires publics et des associations. L'indicateur PP-LF-1 est renseigné à 0. Non pas que HABIATAT MARSEILLE PROVENCE ne souhaite pas développer de logements-foyers, mais en raison du manque de visibilité sur les opportunités proposées par les partenaires.

II.1.3. Les interventions sur le parc existant

Les grands axes de la politique patrimoniale :

Les arbitrages pris dans le cadre du PSP présentés ci-dessous se caractérisent par un volume important de logements concernés par des scénarios d'amélioration (réhabilitation classiques, réhabilitations thermiques, résidentialisations...).

Ainsi HMP souhaite répondre aux enjeux d'amélioration de la qualité technique du parc, et ainsi garantir la sécurité et l'attractivité du patrimoine.

Zoom sur le programme de démolition et le NPNRU

Une programmation de démolitions importante de 540 démolitions sur la durée du PSP se répartissant entre :

- 331 démolitions concernant dans leur intégralité 3 groupes en vue d'opérations de valorisation foncière de Droit commun (hors ANRU) et se situant majoritairement en 1ère phase du PSP,
- 209 démolitions dans le cadre de 2 NPNRU (Cabucelle avec 18 logements et Frais Vallon avec 191 logements) dont la grande majorité se situe en deuxième phase voire au-delà selon le rythme de relogement.

Volume de démolition droit commun 2021-2030			Programmation relogements annualisés (hors décohabitation)									
Groupe	Batiment	Nbr logement	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Renaude		106	20	20	20	20	26					
Herodote		36	14	11	11							
Psem	1	67		30	37							
Psem	2	52	52									
Psem	3	33	33									
Psem	4	37		20	17							
Total demolition droit commun		331	119	81	85	20	26	0	0	0	0	0
Volume de démolition NPNRU Cabucelle 2021-2030			Programmation relogements annualisés (hors décohabitation)									
Groupe		Nbr logement	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
CABUCELLE Madrague	A	18	18									
Volume de démolition NPNRU Frais vallon 2021-2030			Programmation relogements annualisés (hors décohabitation)									
Groupe		Nbr logement	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
FRAIS VALLON	E	92		23	23	23	23					
FRAIS VALLON	L	31		10	10	11						
FRAIS VALLON	M	20		10	10							
FRAIS VALLON	G	48							15	15	17	
Total demolition NPNRU		191	0	43	43	34	23	0	15	15	17	0

Zoom sur la politique énergétique : Données chiffrées territorialisées portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique après réhabilitation thermique (développement qualitatif indicateur PP-2)

Mission globale de stratégie énergétique :

L'amélioration de la performance énergétique et la réduction de l'émission de gaz à effet de serre font partie des actions en pleine mutation découlant de la loi de transition énergétique. Dans ce contexte, la démarche est donc légitimée par un ensemble de contraintes environnementales, énergétiques et sociales de plus en plus pesantes.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- ✓ la maîtrise des consommations énergétiques (charges chauffage),
- ✓ la veille tarifaire des énergies (ENGIE, EDF, ...),
- ✓ la veille réglementaire et technique en matière de développement durable,
- ✓ l'assistance technique pour EDP (avant-projet travaux réhabilitations et neufs),
- ✓ l'optimisation énergétique des installations,
- ✓ le suivi de l'évolution de la réglementation thermique,
- ✓ la valorisation des CEE,
- ✓ le dégrèvement de la TFPB au travers de l'amélioration énergétique,
- ✓ le développement et le renforcement des partenariats extérieurs (GRDF, ENEDIS..).

Dans le cadre d'une Stratégie Énergétique et Développement Durable, Habitat Marseille Provence s'est aussi engagé dans un Dispositif de Certificat d'Économie d'Énergie depuis 2008 et d'une convention « coup de pouce » signée en 2020 avec EDF. La valorisation des CEE permet également de bénéficier d'un dégrèvement de taxe foncière.

L'orientation des programmes de travaux est à la fois d'optimiser énergétiquement les installations (en phase avec le Grenelle, CEE et la réglementation thermique sur l'existant) afin de réduire les consommations de gaz naturel et électrique (Maîtrise et baisse des charges locataires) et de réduire l'émission de gaz à effet de serre.

L'amélioration des performances énergétiques et la réduction de l'émission de gaz à effet de serre a un coût et devra passer obligatoirement par une étude énergétique sur l'ensemble du patrimoine tous types de chauffage confondus.

Nos réhabilitations énergétiques s'inscrivent dans des programmes BBC, avec des gains de charges réels, mais difficilement quantifiables. En effet les calculs de charges dépendent de nombreux paramètres. Les gains en matière de diminution des dépenses pour les locataires, seront mesurable après une année pleine d'exploitation.

HABITAT MARSEILLE PROVENCE n'applique aucune augmentation de loyers suites aux réhabilitations.

- Zoom sur le diagnostic d'accessibilité du parc et l'adaptation du parc : données chiffrées et territorialisées portant sur le diagnostic réalisé par l'organisme sur l'adaptation de son patrimoine à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap et les procédures mises en œuvre pour y répondre (développement qualitatif indicateur SR-1)

Dans le cadre de l'accompagnement et du maintien des personnes vieillissantes dans leur logement, HABITAT MARSEILLE PROVENCE adapte son parc à la demande. Dans ce cadre une convention a été établie avec la CARSAT.

En 2019, 58 logements ont été concernés par des interventions réalisées en partenariat avec la CARSAT (adaptation aux personnes âgées, réfection de salles de bain PMR) :

- ✓ Agence SUD : 11 logements
- ✓ Agence LITTORAL : 16 logements
- ✓ Agence EST : 31 logements

II.1.4. Le plan de vente aux occupants

HMP a développé une politique de vente depuis plusieurs années. Celle-ci vise à proposer aux ménages d'accéder à la propriété dans des conditions attractives, et ainsi favoriser les parcours résidentiels. Les fonds propres issus de la vente sont réinvestis pour le financement des politiques de développement et d'entretien.

Afin de favoriser la vente auprès des ménages locataires, HMP communique sur son plan de vente. Notamment, la liste du patrimoine proposé à la vente est diffusée sur le site internet d'HMP.

Une réflexion est en cours pour renforcer l'information et l'accompagnement des ménages. Ainsi, un parcours d'acquisition pourrait être mis en place pour le public prioritaire (locataires du parc social). Ce parcours pourra inclure différents axes :

- un accompagnement personnalisé vers l'acquisition,
- une sensibilisation des futurs acquéreurs aux obligations en tant que propriétaire (paiement d'un crédit immobilier, charges de copropriété, taxes foncières...)
- les conséquences du non-paiement
- etc.

Le Groupe Les TAMARIS, inclus dans le plan de vente et classé en F et G, va faire l'objet de travaux avant-vente (cf. présentation détaillée du projet page suivante).

Résidence Les Tamaris située à Marseille 8^{ème}

Note relative aux travaux de rénovation énergétique et de mise en vente de logements

Description sommaire du groupe :

Le groupe est composé de 2 bâtiments à l'architecture similaire : bâtiments A et B. Le bâtiment B est plus long que le bâtiment A.

La résidence dispose de 2 accès pour les véhicules et les piétons (entrée/sortie) :

- 18 boulevard du Collet 13008 Marseille
- 50 boulevard Joachim Elie Vezien 13008 Marseille

Les immeubles sont implantés sur les parcelles cadastrales n° 131 et 132, d'une surface globale de 1365 m².



Nature des travaux :

- Rénovation de 21 appartements vacants, du T2 au T4, destinés à être vendus.
- Remplacement des fenêtres et des occultations des deux bâtiments par des fenêtres PVC et des volets en aluminium motorisés solaires avec caisson extérieur réduit.
- Pose d'une isolation thermique par l'extérieur en laine de roche sous enduit et en partie sous bardage.
- Création de descentes EP en façades.
- Réalisation de divers travaux induits ou d'embellissement (menus travaux d'électricité, rénovation des peintures et du sol des cages d'escalier, remplacement des boîtes aux lettres, travaux de serrurerie/métallerie...).



FAÇADE SUD



FAÇADE NORD

Gains énergétiques attendus :

Etiquettes énergétiques initiales :

Bâtiment A (24 logements) : 459 KWh_{EP}/m².an -> Etiquette G (> 450)

Bâtiment B (24 logements) : 408 KWh_{EP}/m².an -> Etiquette F (331 à 450)

Etiquettes visées après travaux :

Bâtiment A (24 logements) : 215 KWh_{EP}/m².an -> Etiquette D (151 à 230)

Bâtiment B (24logements) : 204 KWh_{EP}/m².an -> Etiquette D (151 à 230)

Répartition des logements :

Nbre de logements vacants	21
Nbre de logements loués	27

Sur les 27 logements loués, 8 locataires ont exprimé le souhait d'acquérir l'appartement qu'ils louent.

Repère budgétaire :

Montant prévisionnel opération "Les Tamaris"

	Mode de calcul	Coef	TVA	HT	TTC
Marché de travaux dans log. vacants	Forfait		10,00%	636 364	700 000
Marché de rénovation énergétique	Forfait		10,00%	710 000	781 000
Options	Forfait		10,00%	36 000	39 600
Aléas et imprévus	% tx	5,00%	10,00%	69 118	76 030
Travaux				1 451 482	1 596 630
Direction d'opération	% travaux	5,00%		72 574	72 574
AMO	% travaux	0,00%	10,00%	-	-
Architecte; économiste, BET	% travaux	8,00%	10,00%	65 648	72 213
OPC	% travaux	-	10,00%	-	-
Contrôle technique, SPS	% travaux	1,50%	20,00%	21 772	26 127
Certification	Forfait/Nb de log	-	20,00%	-	-
Dommage ouvrage et autres assurances	% travaux	0,50%	20,00%	7 257	8 709
Honoraires			En % sur travaux :	11,5	167 252
Autres dépenses				-	-
Total opération				1 618 734	1 776 252

Montant prévisionnel de l'opération rapporté au logement : 37 005,00 €.

PM : la convention APL n°13/2/12.1991/85.1231/1/013.010/1424 conclue avec l'état a été dénoncée le 12 décembre 2018. La date d'expiration de la convention a été fixée au 30 juin 2019.

L'opération est financée en totalité en fonds propres.

Planning :

La rénovation intérieure des logements vacants est terminée.

La durée des travaux de rénovation énergétique est estimée à 8 mois.

La date prévisionnelle de réception des travaux de rénovation énergétique est prévue au 30 novembre 2021.

- Le plan de mise en vente vaut désormais autorisation de vendre pour la durée de la convention

Celui-ci est détaillé ci-dessous, avec la liste des logements par commune et par EPCI / EPT que le bailleur souhaite aliéner pendant la durée de la CUS (pour les logements pour lesquels une autorisation avait été délivrée avant la publication de la loi ELAN : il n'y a pas de « nouvelle autorisation » à solliciter, mais il faut les inscrire dans le plan de vente de la CUS.

Cette liste a été établie après consultation des communes d'implantation et des collectivités ou de leur groupement ayant accordé un financement ou leurs garanties d'emprunt
Dispositions relatives à la vente sur les communes sous article 55 SRU :

- Au moins 50% du produit de la vente affecté :
 - ✓ Au financement de programmes nouveaux de logements sociaux
 - ✓ Ou d'acquisitions de logements pour leur conventionnement
 - ✓ Ou à défaut, pour des travaux de rénovation de logements sociaux
- Des investissements réalisés :
 - ✓ Sur le territoire de la commune concernée par la vente
 - ✓ Ou après accord de la commune concernée et du préfet de département, sur l'EPCI / EPT de rattachement de la commune
 - ✓ Ou sur le département
 - ✓ Par l'organisme qui vend le patrimoine
 - ✓ Ou par un organisme appartenant au même groupe de logement social
- Annuellement, l'organisme transmet au Préfet
 - ✓ Les ventes réalisées par commune concernée
 - ✓ Le produit des ventes
 - ✓ Le montant des sommes réinvesties
- Ces dispositions ne s'appliquent pas à la vente en bloc ni aux ventes effectuées par des sociétés de vente Hlm

Plan de vente

ESI	Groupe	Adresse	Nb log proposés à la vente	Ventes log déjà réalisés	Log restant à vendre	Conventionnement	Autorisation d'aliénation	Prévisionnel des ventes en 2021 (cf. budget)	Volume prix estimatif en 2021 (cf. budget)	Prévisionnel des ventes à 2026	Volume prix estimatif à 2026	Prévisionnel des ventes à 2031	Volume prix estimatif à 2031
12	CHUTES LAVIE	Avenue des Chutes Lavie- MARSEILLE 4e	89	42	47	Avenant	26/05/2005	3	271 600	5	452 500	3	271 500
17	SAINT JUST	Avenue Corot- MARSEILLE 13e	296	179	117	Avenant	02/10/1986	7	521 600	8	724 000	8	724 000
15	SAINT LOUIS	Avenue du Rove- MARSEILLE 15e	219	86	133	Avenant	09/08/2006	9	625 050	8	724 000	8	724 000
196	HAUTERIVE	Boulevard Jean Casse- MARSEILLE 14e	26	20	6	Pas conventionné	20/03/2006	1	219 000	2	301 200	1	150 600
186	LES JACINTHES	Boulevard Notre Dame de Santa Cruz- MARSEILLE 14e	18	7	11	Pas d'avenant	12/04/2011	2	177 000	3	271 500	2	181 000
173	MARGERAY	81 Boulevard Anatole de la Forge- MARSEILLE 14e	3	1	2	Pas d'avenant	01/07/2010	1	210 000	1	210 000	-	-
24	TAMARIS	18 Boulevard du Collet- MARSEILLE 8e	48	0	48	Déconventionné	16/03/2021	23	2 302 662	6	664 170	4	395 360
247	LES HAUTS DE SAINT JEAN	20 rue des bories - PORT DE BOUC 13110	3	0	3	Conventionné	En cours d'instruction	1	250 000	1	250 000	1	250 000
166	PETITE MALETTE	39 Chemin de la Petite Malette- MARSEILLE 15e	2	0	2	Conventionné	Devenue caduque - A instruire					2	350 000
245	LES TEMPLIERS	6 rue Henri Matisse - GIGNAC LA NERTHE 13180	1	0	1	Conventionné	Devenue caduque - A instruire					1	140 000
168	L'ESTABLONS	5 Chemin du Resquiadou- LE ROVE 13740	2	0	2	Conventionné	A instruire					2	300 000
	TOTAL		707	335	372			46	4 522 912	34	3 597 370	32	3 486 460

II.2. La politique de l'organisme en matière de qualité du service rendu aux locataires

II.2.1. Les enquêtes de satisfaction

▪ Résultats de la dernière enquête triennale

La dernière enquête triennale de satisfaction a été réalisée en 2020 auprès de 3 000 locataires.

Elle aborde les thématiques suivantes :

- ✓ Le logement : les conditions d'entrée, le fonctionnement des équipements, les interventions techniques
- ✓ Les parties communes : l'hygiène, les encombrants, le fonctionnement des équipements communs
- ✓ Les relations clients : les demandes auprès d'HMP
- ✓ Les moyens d'information : le site interne, les mails, l'application, la communication générale
- ✓ La qualité de vie dans le quartier : la sécurité, la tranquillité
- ✓ Le confinement et Covid-19 : la gestion par HMP, l'information durant le confinement
- ✓ L'énergie et l'environnement

L'opinion générale d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE est en légère baisse par rapport à 2017. Aujourd'hui, 71,4% des répondants sont globalement satisfaits (contre 75,2% en 2017, une baisse de 3,8 points).

Il est cependant important de noter que la satisfaction varie selon plusieurs facteurs :

- ✓ L'ancienneté : les nouveaux entrants sont globalement plus satisfaits avec 76% de satisfaction pour les locataires installées depuis moins de 2 ans
- ✓ La localisation en QPV ou hors QPV : les résidents hors QPV ont une satisfaction plus élevée avec 79% de satisfaction
- ✓ Le territoire d'habitation : la satisfaction est plus élevée sur le territoire de l'agence Sud avec 79,5% de satisfaction.

On constate que les facteurs environnementaux influent la satisfaction, au-delà de l'action du personnel de HABITAT MARSEILLE PROVENCE.

Détails des résultats par thématique :

LE LOGEMENT

Les conditions d'entrée

Année 2014 : 79,5% de satisfaction

Année 2017 : 85,4% de satisfaction

Année 2020 : 78,7% de satisfaction

Evolution : - 6,7 points (vs 2017)

Le fonctionnement des équipements

Année 2014 : 70,2% de satisfaction

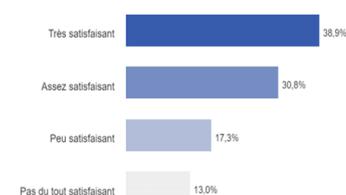
Année 2017 : 78,2% de satisfaction

Année 2020 : 63,2% de satisfaction

Evolution : - 15 points (vs 2017)

Les interventions techniques

Globalement, comment jugez-vous l'intervention suite à cette panne/travaux dans votre logement ?



LES PARTIES COMMUNES

L'hygiène

Année 2014 : 72,6% de satisfaction

Année 2017 : 66,6% de satisfaction

Année 2020 : 52,9% de satisfaction

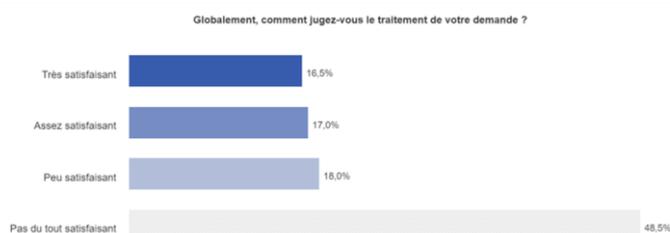
Evolution : - 13,7 points (vs 2017)

Le fonctionnement des équipements

	Accès immeuble	Eclairage parties communes	Boite aux lettres	Ascenseur	Eclairage extérieur
Année 2015 :	61%	83,2%	86,6%	69,3%	69,3%
Année 2017 :	60,9%	82,9%	87,4%	69,7%	77,6%
Année 2021 :	64,5%	79,8%	84,5%	63,2%	74,3%
Variation :	+3,6pts	-3,1pts	-2,9pts	-6,5pts	-3,3pts

LES RELATIONS CLIENTS

Les demandes



LES MOYENS D'INFORMATION

La communication générale

Année 2014 : 78,6% de satisfaction

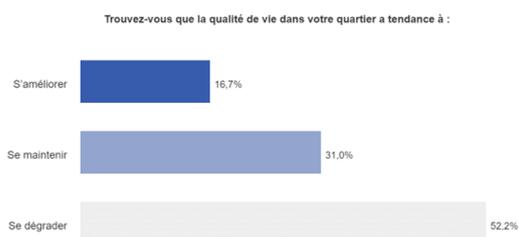
Année 2017 : 77,2% de satisfaction

Année 2020 : 72,6% de satisfaction

Evolution : - 4,6 points (vs 2017)

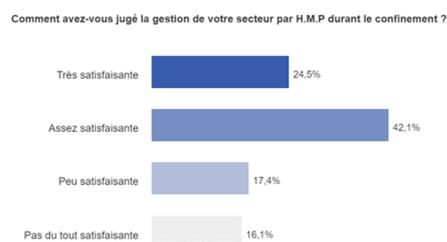
LA QUALITE DE VIE

L'évolution de la qualité de vie



LE CONFINEMENT ET COVID-19

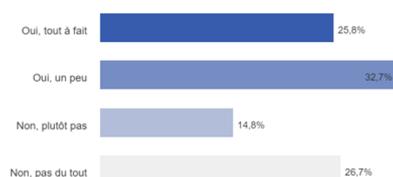
La gestion par HMP



L'ENERGIE ET L'ENVIRONNEMENT

L'implication d'HMP

Pensez-vous qu'H.M.P soit impliqué dans la maîtrise de l'énergie de votre immeuble/logement ? (Énergie verte, sensibilisation à la réduction de la consommation...)



En cohérence avec la satisfaction globale qui a connu une légère baisse depuis 2017, les différentes thématiques présentes dans l'ensemble une diminution de la satisfaction.

II.2.2. Principaux enseignements des autres enquêtes conduites

- La mise en place d'un questionnaire de satisfaction est à l'étude

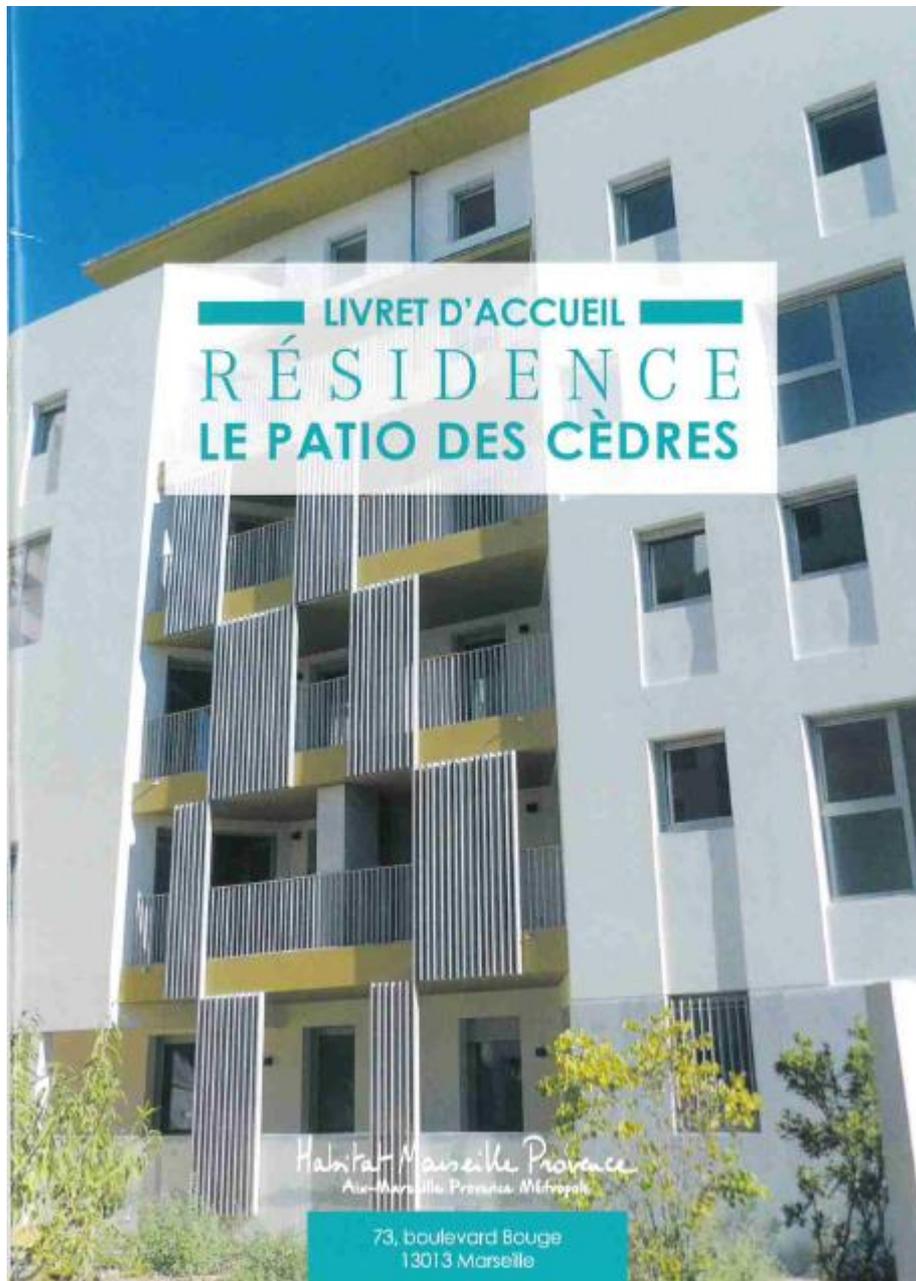
Celles-ci seront réalisées suite au traitement des réclamations. Elles pourront porter sur la satisfaction vis-à-vis de HMP mais aussi vis-à-vis de l'intervention prise en charge soit par les équipes de HMP soit par des entreprises mandatées.

Exemple d'axes qui pourront être évalués :

- Les délais d'intervention
- La propreté
- La qualité de la prestation
- L'information
- La satisfaction générale

- Information des locataires :

Lors de l'entrée dans le logement, le locataire se voit remettre un livret d'accueil. Ce dernier est spécifique à chaque résidence et mis en place pour chaque nouvelle résidence construite.



Ce carnet d'accueil contient :

- Une présentation du groupe, de ces accès, parkings...,
- Une liste de services publics à proximité,
- Une présentation de l'agence, ainsi que la liste des contacts d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE,
- Des informations/conseils sur les bonnes pratiques dans le logement, notamment en matière de consommation d'énergie,
- Les numéros de téléphone des entreprises d'urgence ou de dépannage.

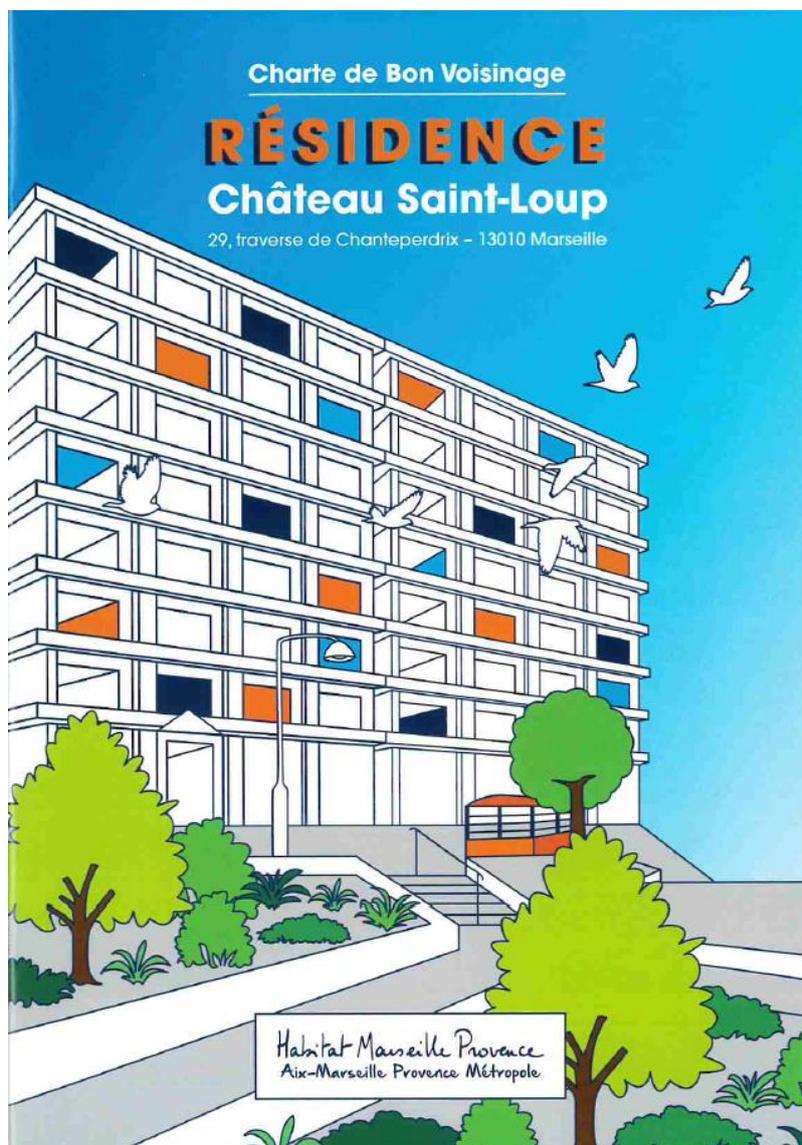
Une application est également proposée aux locataires et leur permet entre autres d'effectuer une réclamation ou de payer leur loyer. Un document présentant le fonctionnement de l'application a été créé pour faciliter l'utilisation de cette dernière par les locataires.

Par ailleurs, une adresse mail différenciée par agence simplifie le contact direct entre les locataires et leur agence quel que soit le sujet (faire part d'un problème quelconque, faire une réclamation...).

Des fiches techniques sont aussi remises aux locataires lors de l'entrée dans les lieux afin de leur expliquer les démarches à suivre pour le paiement du loyer, les réparations locatives, la gestion des consommations...

Ces fiches font actuellement l'objet d'une actualisation.

Certains groupes bénéficient d'un règlement intérieur spécifique : ces documents favorisent le bien-vivre en communauté, notamment en rappelant les règles à respecter.



Un affichage dans les halls des résidences permet l'information des locataires, notamment en cas de problèmes ou d'interventions techniques.

- Proximité et disponibilité :

Habitat Marseille Provence possède un réseau d'agences de proximité composé de 3 sites (Sud, Littoral et Est). Elles accueillent les locataires avec ou sans rendez-vous, qui peuvent ainsi facilement venir faire part de tous les problèmes qu'ils peuvent rencontrer (techniques, administratifs, sociaux...).

De plus, la présence de gardiens assurant des permanences quotidiennes sur site et de gestionnaires en agence, mais aussi très souvent présents sur site, permet de garantir une proximité avec les locataires.

Le gardien est le premier interlocuteur pour les résidents, que ce soit à l'entrée dans le logement ou tout au long de leur vie dans le logement.

A l'heure actuelle, tous les grands ensembles du parc ont des gardiens. Pour les groupes de plus petite taille, HABITAT MARSEILLE PROVENCE est actuellement en train de développer des postes de gardiens multisites. Ainsi, la présence au plus proche des locataires pourra être assurée sur l'intégralité du parc d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE.

- Entretien du parc :

L'entretien du parc permet de maintenir un bon niveau de qualité d'un point de vue technique. Pour garantir cet entretien plusieurs approches ont été mises en place.

La Direction Maintenance et Energies est un service très développé qui participe à la relation locataires sur les sujets techniques (chauffage et eau chaude), en complémentarité des agences. Elle s'appuie sur le système CRM qui permet de suivre l'historique des problèmes de chauffage/eau chaude.

Tout ce qui ne rentre pas dans le cadre d'une réhabilitation, est géré de manière quotidienne par les agences, dans l'objectif de maintenir le parc à un bon niveau de la qualité de service rendu. L'entretien et la maintenance régulière des équipements techniques permet de les pérenniser dans le temps. Afin de répondre au mieux à leurs problématiques quotidiennes, les réclamations des locataires, qu'elles soient techniques ou administratives sont prises en compte.

Les agences gèrent tous les sujets techniques avec prise en charge par la DME des problématiques de chauffage et d'eau chaude pour le parc dont elle a la maintenance.

De plus un service d'astreinte est à la disposition des résidents. Il s'agit d'un numéro d'urgence joignable 24h24 et 7J/7 lorsque les bureaux d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE sont fermés. Cette plate-forme téléphonique redirige ensuite les appels en fonction des problématiques vers les intervenants adéquats (par exemple un plombier pour une fuite d'eau). Si le problème ne peut être réglé par ce service d'astreinte, un cadre d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE est prévenu et se chargera de régler la problématique.

Par ailleurs, un plan pluriannuel d'amélioration des chaufferies a été mis en place avec des investissements réalisés tous les ans. Ce plan présente la stratégie de remise à niveau ou de remplacement en fonction de l'état de vétusté.

- Note portant sur l'ambition de qualité de service ainsi que sur la stratégie en matière d'optimisation des coûts de gestion et des actions entreprises pour les réduire (développement qualitatif indicateur G-1)

Les frais de gestion concernent l'intégralité des charges d'exploitation supportées par l'organisme pour permettre la réalisation de ses activités.

Ceux-ci sont relativement importants et se situent au-dessus de la médiane des OPH (26%) en lien avec un personnel de proximité important notamment en QPV. Toutefois, HMP a mis en place un plan d'action pour les rationaliser comprenant plusieurs mesures en termes de ressources humaines, d'organisation / organigramme, d'optimisation des process. Des efforts importants ont ainsi déjà été opérés.

Nous allons poursuivre nos efforts en matière de qualité de l'accueil, d'amélioration du traitement des réclamations et de renforcement de la cohésion sociale entre les différents intervenants sur sites (associations, locataires et bailleur). Nous maintenons notre exigence sur le bon fonctionnement des équipements techniques notamment les ascenseurs et les chaudières collectives. Enfin nous maintenons une attention forte à la propreté des parties communes.

La GPEC (Gestion prévisionnelle de l'emploi et des compétences) au service de la qualité de service tout en optimisant les coûts de fonctionnement

Habitat Marseille Provence a développé depuis plusieurs années une gestion anticipée des ressources humaines au service des orientations de l'entreprise afin de répondre à plusieurs enjeux :

- Adapter les compétences à l'évolution de l'environnement pour garantir la pérennité de l'entreprise, anticiper l'évolution des métiers
- Développer une visibilité de l'impact des évolutions technologiques, numériques, sociales, économiques et démographiques sur les compétences requises
- Entrer dans une logique de dialogue social et de gestion anticipée des emplois, des compétences et des mobilités nécessaires
- Développer une gestion des âges prenant en compte l'intégration des jeunes, le recrutement de salariés à des catégories d'âges intermédiaires, le maintien dans l'emploi
- Articuler les différents outils de la construction des parcours professionnels, de la mobilité et de la formation permettant l'évolution des salariés tout au long de leur vie professionnelle.

HMP s'engage à optimiser ses coûts de gestion, tout en maintenant un service de qualité pour ses locataires :

- Avec plus des deux tiers de son parc en QPV, HMP apporte une attention particulière au maintien d'un service de proximité qualitatif et soutenu auprès de ses locataires.
- Ces deux dernières années, HMP a considérablement réduit ses frais de gestion par une diminution de sa masse salariale (environ 10%), accompagnée d'une réorganisation de certains services et une meilleure répartition du patrimoine par gardien.
- La direction du contentieux a été renforcé améliorant ainsi le taux de recouvrement à un niveau bas et maîtrisé.
- Une baisse importante du nombre de logements vacants commercialisables a été observée. Après un pic de 553 logements en mars 2018, la moyenne actuelle atteint environ 270 logements, malgré la crise sanitaire majeure que nous traversons.
- Une "application" smartphone a été développée, elle permet le paiement du loyer, ainsi que la gestion de la réclamation.

L'ensemble de ces efforts nous ont permis d'optimiser les recettes et de diminuer les frais de personnels. Toutes ces actions permettent de progresser dans la maîtrise des coûts de gestion, tout en favorisant la qualité de service. Nous allons continuer à mobiliser les outils numériques au service de notre gestion et de nos locataires.

II.2.3. Autres actions mises en œuvre par l'organisme en matière de qualité de service

▪ Processus de traitement des réclamations

Différentes solutions sont mises à la disposition des locataires pour exprimer leurs demandes d'intervention : par un mail à leur agence, sur l'application, par un courrier ou un appel téléphonique à l'agence, via une demande orale ou manuscrite auprès du gardien de leur immeuble.

La demande est enregistrée sur ULIS (outil de gestion informatique utilisé par Habitat Marseille Provence), dans le module IGRT, qui permet un suivi optimal du traitement de la demande.

La demande est ensuite dirigée vers le chargé de relation clientèle (CRC), le responsable de gestion de site (RGS), le conseiller social, le service technique de l'agence ou la DME s'il s'agit d'une demande liée au chauffage ou à l'eau chaude.

Tout ce qui est géré par la DME (Direction Maintenance Energie) est enregistré dans l'outil GMAO (Gestion de Maintenance Assistée par Ordinateur).

Le locataire est informé du statut du traitement de sa demande au travers des événements qui ponctuent la résolution du problème (rendez-vous avec un professionnel etc....). Tout au long du traitement, l'information suit le même canal que la demande initiale (si le locataire a fait sa demande auprès du gardien, l'information se poursuit au travers de ce dernier, si la demande a été faite par écrit le suivi se fait également par écrit...).

Ce dispositif très complet devrait être enrichi d'une étape supplémentaire, visant à mesurer la satisfaction des locataires suite à leur demande de réclamation. L'évaluation pourra porter sur l'ensemble des étapes :

- L'expression de la demande suivant les différents canaux possibles
- L'information du statut de traitement de la demande
- La qualité des échanges (prise de rendez-vous...)
- Le délai de traitement de la réclamation
- La qualité de l'intervention en tant que telle
- La propreté

▪ Politique de maîtrise des loyers et des charges locatives et processus de régularisation des charges

Le parc d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE présente une faible proportion de logements économes, avec seulement 2% d'étiquettes E et F.

Lors de la réalisation de travaux, la surface corrigée est ajustée en fonction des nouveaux équipements et des modifications apportées, avec une démarche de validation via un accord collectif. Les modifications apportées sont par exemple : l'installation de portes blindées ou d'une baignoire à la place d'une douche...

Les loyers sont généralement peu impactés car ils sont souvent déjà situés aux plafonds.

En ce qui concerne, la maîtrise des charges HABITAT MARSEILLE PROVENCE informe les locataires pour les inciter à mieux gérer leurs dépenses. De plus, HABITAT MARSEILLE PROVENCE entretient le parc afin d'améliorer les performances énergétiques et d'éviter les dépenses énergétiques inutiles. La maîtrise de la facture énergétiques pour les locataires passe par des contrats d'achat gaz et électricité avec mise en concurrence. Les contrats sont actualisés très régulièrement pour que la facturation aux locataires soit au plus proche de la réalité, et ainsi éviter les surprises à la hausse ou à la baisse.

HABITAT MARSEILLE PROVENCE a déployé un système innovant de maîtrise des dépenses de chauffage par une GTC (Gestion Technique Centralisée). Cette gestion permet une régulation de l'activité des chaufferies afin qu'elles tiennent compte des besoins, et notamment des températures extérieures. L'ensemble du parc chauffé à partir d'une chaufferie collective dispose de ce système.

Par ailleurs un système de contrôle des températures et des consommations individuelles, via des régulateurs installés sur les équipements, a été mis en place dans les appartements chauffés en chauffage collectif. Cela permet aux locataires d'ajuster eux-mêmes la température dans les logements et donc de gérer leur consommation en les responsabilisant sur leurs dépenses énergétiques. Les locataires règlent une facture qui tient compte de leurs économies d'énergie (une part commune et une part effective par rapport à leur logement).

La maîtrise des charges passe également par une optimisation du nombre de gardiens par rapport au parc à gérer. Dans le cadre des marchés de nettoyage, les entreprises sont retenues dans l'optique de limiter au maximum le coût pour les locataires : sécurisation des robinets pour éviter le vol d'eau dans les parties communes, contrats de maintenance des ascenseurs, contrats d'entretien de la robinetterie...

- Dispositifs de lutte contre les impayés et de gestion locative adaptée pour les locataires entrants ou déjà logés

La Direction du contentieux assure la gestion des dossiers contentieux des locataires présents pour tout ce qui concerne l'impayé ainsi que les contentieux particuliers, hors impayés (troubles de voisinage etc.). Elle est actuellement composée de huit personnes : une directrice, cinq chargées de gestion, deux conseillères sociales et un chargé de recouvrement résiliés.

Depuis 2019, HABITAT MARSEILLE PROVENCE travaille sur l'amélioration du recouvrement des impayés pour les locataires en place, et locataires sortis, notamment grâce à la création de postes dédiés. Ces évolutions favorisent le recouvrement.

Les cinq chargées de gestion ont une répartition de leur portefeuille par secteur. Ce fonctionnement permet ainsi à chacune de maîtriser l'intégralité des procédures engagées par la direction du contentieux. La cellule sociale, composée des deux conseillères, a une répartition fonctionnelle et non géographique. Elles sont amenées à intervenir sur l'intégralité du patrimoine, en collaboration avec chacune des gestionnaires, afin de mettre en œuvre et suivre les mesures sociales adaptées et nécessaires à certaines situations. Elles sont également en charge des relations avec la CAF.

Une cellule spécifique est en charge du recouvrement des locataires sortants. Cette dernière effectue soit de façon directe les relances auprès des anciens locataires, soit avec l'appui de deux études d'huissier. Elle est rattachée à la Direction du Contentieux depuis fin 2020.

Enfin, une chargée de gestion de l'impayé (rattachée à l'agence EST) traite très spécifiquement le recouvrement des dettes des locataires ayant fait l'objet d'un commandement de payer (délai de recouvrement de 2 mois).

La Direction du contentieux commence son activité par le commandement de payer, et suit le dossier jusqu'à la signature d'un nouveau bail quand la dette est soldée, ou jusqu'à l'expulsion.

Depuis 2019, des renforts permettent de faciliter le traitement de l'impayé. Auparavant le précontentieux était traité en agence par les CRC. Depuis, des postes spécifiques ont été créés pour travailler sur le recouvrement. L'objectif est d'apporter un suivi le plus en amont possible car la prise en charge à la naissance de l'impayé permet de limiter le risque de passage en contentieux.

Un des trois collaborateurs chargés de la gestion de l'impayé, s'occupe de mettre en place des actions au démarrage du contentieux. Ces actions de relance permettent de diminuer les assignations.

Le contentieux est traité par une direction spécifique : la direction du contentieux. Cela concerne les locataires qui ont une dette supérieure à 1 000 euros ou 3 mois d'impayés consécutifs. La direction du contentieux, compte deux CESF (Conseillères en Economie Sociale et Familiale) qui travaillent sur l'accompagnement social. Elles identifient les mesures sociales adaptées à proposer aux locataires en parallèle de la procédure. Leur action s'intègre dans la prévention des expulsions.

Deux mesures sont principalement utilisées :

1. Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) :

Le FSL est une compétence métropolitaine, gérée en direct depuis 2017. Il peut être sollicité sous condition dans le cadre d'un accès et/ou d'un maintien dans le logement. Il s'agit d'une aide financière individuelle versée par la Métropole Aix-Marseille-Provence en faveur du locataire qui en fait la demande. Les conditions d'accès à ce dispositif sont définies dans le règlement intérieur métropolitain.

De plus, un partenariat spécifique a été proposé par le FSL afin de constituer un groupe de travail avec certains bailleurs, dont HMP. Le but étant de réfléchir sur l'évolution et le partenariat à développer pour des situations complexes (mutations sociales financières...). Il s'agit également d'échanger sur les pratiques et travailler sur les sujets liés à des problématiques rencontrées, afin d'essayer de trouver ensemble des solutions.

2. Le Protocole de Cohésion Sociale :

Il s'agit d'une mesure sociale utilisée au sein de la Direction du Contentieux et visant le maintien dans les lieux d'un locataire dont le bail a été résilié. Il concerne les locataires ayant perdu le bénéfice du droit APL suite à l'impayé et à la résiliation de leur bail.

Il consiste en la mise en place d'un plan d'apurement permettant dans un premier temps la réouverture du droit APL, et dans un second temps, le paiement des droits APL non versés suite à l'impayé.

Le locataire doit être allocataire, doit avoir repris ses paiements et doit s'engager à échelonner le remboursement de sa dette. En contrepartie, le bailleur s'engage à faire signer un nouveau bail dans les 3 mois qui suivent le solde de la dette (le plus souvent soldée par le rappel de l'APL).

C'est une mesure très fréquemment utilisée par la cellule sociale de la Direction du Contentieux dans le cadre de la prévention des expulsions.

Par ailleurs, plusieurs moyens de paiement sont mis à disposition des locataires. L'application permet de payer leur loyer via un smartphone. Les autres moyens de

paiement classiques sont mis en œuvre (chèques, virement bancaire, prélèvement automatique, mandat, SEPA).

Enfin, HABITAT MARSEILLE PROVENCE est représentant des bailleurs sociaux auprès de la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention d'Expulsion).

- Dispositifs de contrôle de la propreté :

Le nettoyage est assuré par des entreprises extérieures, les gardiens ou des agents d'entretien. Des fiches de contrôle de la qualité du nettoyage très précises ont été mises en place. L'objectif est de garantir une amélioration de la qualité du nettoyage. L'évolution positive attendue a eu lieu. Cette fiche est contradictoire, remplie par le RGS ou le gardien et signée par l'entreprise.

FICHE DE CONTROLE QUALITE

SITE DE CONTROLE	Bonne qualité				REMARQUES
	Qualité normale		Insuffisante	Refusé	
Groupe OLIVIERS B Monsieur TALLONE Immeuble B1 - B5 12 Rue du Péras 13013 MARSEILLE					
ENTREE D'IMMEUBLE					
aspect général sols platine interphone et /ou du digicode					
HALL					
aspect général sols murs/portes vitres, miroirs corbeilles à papier, boites aux lettres					
ASCENSEURS					
Cabine					
MONTEE D'ESCALIER DE DESSERTE					
sols murs/portes vitres, miroirs garde-corp					
PALIER					
sols murs/portes vitres, miroirs					
ESCALIERS DE SECOURS					
sols murs/portes vitres, miroirs					
LOCAUX POUBELLES ET ENCOMBRANTS					
sols murs/portes vitres, miroirs					
ACCES AUX CAVES					
sols murs/portes					
GAINES TECHNIQUES					
LOCAUX VIDES ORDURES					
sols vidoirs					
LOCAUX VELOS					
GARAGE PARKING AUTOMOBILE					
ESPACES EXTERIEURS					
Date du contrôle :	l'entreprise :		l'Organisme		
N° bon de travaux	Représentée par :		Représenté par :		

- Dispositifs d'accueil des locataires

Le gardien est le contact privilégié du locataire, de l'accueil dans le logement lors des visites comme tout au long de sa vie dans le logement notamment lorsque qu'il rencontre des difficultés. L'échange d'information se fait dans les deux sens : à la fois l'expression des besoins/problématiques par le locataire, mais également l'information par le gardien pour l'inciter à appliquer les bonnes règles de conduite.

Le gardien accueille les locataires, anime la première visite et réalise l'état des lieux d'entrée (cela est fait par le RGS sur les sites où il n'y a pas de gardien). Le gardien transmet les informations sur la vie du groupe, les éléments essentiels à connaître, les loyers, les équipements relatifs au logement... de façon orale. En parallèle, un livret d'accueil et des fiches techniques sont également remis aux locataires afin d'avoir une trace écrite de toutes ces informations.

- Tranquillité dans les quartiers

HABITAT MARSEILLE PROVENCE doit faire face à de grosses problématiques de délinquance dans ses quartiers d'implantation. En effet, plus des deux tiers du parc se situe en secteur QPV. L'insécurité est favorisée par des activités illégales telles que le trafic de drogue, etc.

Les gardiens essaient de favoriser le respect entre les locataires. Par ailleurs, un dispositif de médiation sociale urbaine a été mis en place. Il a été signé par de nombreux partenaires (associations, collectivités, autres organismes de logement social...). Des médiateurs interviennent sur site afin de sensibiliser les locataires sur ces sujets. Ils peuvent travailler sur différents axes (auprès des locataires, dans les écoles...).

L'objectif est de pérenniser ce dispositif. Pour cela, une nouvelle convention est en cours d'élaboration et entrera en application en janvier 2022.

- Les actions en lien avec les abattements de la TFPB

HABITAT MARSEILLE PROVENCE est très engagé à soutenir les actions en lien avec les partenaires de chaque territoire, afin d'améliorer le cadre de vie et le mieux vivre ensemble dans les quartiers QPV, via notamment les abattements de TFPB.

Ces actions sont menées en partenariat avec l'Etat, le service politique de la ville de la Métropole, de la ville de Marseille, et le Département. Elle porte sur la médiation sociale urbaine (MSU), le soutien aux centres sociaux, aux associations de proximité, l'accompagnement des chantiers d'insertion et éducatifs.

En complément HABITAT MARSEILLE PROVENCE réalise des projets d'investissement en partenariat avec la politique de la ville, les services de la métropole et du département, ainsi que la ville de Marseille. Pour exemple, les jardins partagés, résidentialisation etc.

II.3. La politique sociale de l'organisme

II.3.1. Les engagements pris en faveur d'une concertation avec les locataires

- ✓ Présentation du PCL

Le plan de concertation locative définit le formalisme et l'organisation des relations locatives entre l'Office d'Habitat Marseille Provence et les représentants des locataires sur l'ensemble de son patrimoine. Le Plan de Concertation Locative est adopté pour une durée de trois ans avec un effet rétroactif au 01 janvier 2020 pour prendre fin au 31 décembre 2022.

Il est élaboré collectivement conformément aux dispositions des articles 44 et suivants de la loi du 23 décembre 1986 précitée, et aux dispositions de la loi N°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Le Plan de Concertation Locative institue :

- ✓ A l'échelle du patrimoine de l'Office, un Conseil de Concertation Locative de Patrimoine
- ✓ Au niveau local, un Conseil de Concertation Locative Local

Le Conseil de Concertation Locative de Patrimoine intervient notamment sur les sujets suivants :

- ✓ Il effectue un bilan annuel de la concertation organisée dans le cadre du Plan de Concertation Locative.
- ✓ Il participe à la définition de la programmation des travaux prévus dans le cadre du Gros Entretien.
- ✓ Il se prononce sur toutes les mesures relatives aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants (liste non exhaustive) :
 - Information sur la mise en vente de logements aux locataires
 - Elaboration et suivi de la CUS
 - Travaux d'économie d'énergie
 - Impacts des travaux sur les loyers et les charges
 - Accueil et services aux locataires,
 - Politique sociale et traitement des impayés de loyers
 - Prévention des expulsions
 - Grille de vétusté

Le Conseil de Concertation Locative Local assure, notamment, la gestion des thématiques suivantes (liste non exhaustive) :

- ✓ La qualité de service rendu au quotidien aux locataires en termes d'hygiène et de propreté
- ✓ Le programme de travaux de petits et de gros entretiens
- ✓ Les accords collectifs locaux et à choix individuels
- ✓ Les aménagements et équipements
- ✓ Les charges récupérables
- ✓ Le traitement des réclamations des locataires
- ✓ L'organisation d'actions favorisant la vie sociale au sein de l'immeuble ou du groupe d'immeubles

Afin de permettre aux organisations représentatives des locataires, d'exercer leurs missions dans de bonnes conditions, et notamment de favoriser leurs actions auprès des habitants et le développement de la concertation, Habitat Marseille Provence met à disposition de ces organisations une aide financière et des moyens matériels, négociés lors de l'élaboration du plan.

- **Moyens matériels**

- ✓ Mise à disposition, à titre gratuit, d'un local à l'association représentative qui en fait la demande. La mise à disposition d'un local requiert la signature systématique d'une convention de mise à disposition laquelle fixe les conditions d'utilisation du local.
- ✓ Mise à disposition, à titre gratuit et sur demande, d'un bureau équipé d'un téléphone aux administrateurs représentant les locataires.
- ✓ Mise à disposition de panneaux d'affichage afin de permettre aux associations de locataires de diffuser leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux en cours.
- ✓ Accès facilité aux halls d'immeubles pour distribuer et afficher des informations. Si nécessaire, mise à disposition par l'Office d'un double des clés ou de badges d'accès aux parties communes, voire aux boîtes aux lettres.

- **Moyens financiers**

L'Office accorde, dans le cadre des moyens financiers dévolus aux associations représentatives, une subvention annuelle répartie en fonction du résultat des dernières élections des représentants des locataires.

Les moyens financiers alloués sont réévalués chaque année sur la base du nombre de logements de l'Office au 31 décembre de l'année précédente.

A ce titre, l'Office attribue une subvention dont le montant pour chaque association représentative des locataires est établi en fonction du nombre de voix obtenues aux dernières élections.

Bilan annuel de l'utilisation des moyens

Les organisations bénéficiaires de moyens financiers alloués par l'Office doivent présenter un bilan annuel de l'utilisation de cette dotation. Le bilan annuel de l'année N doit être remis de préférence au premier trimestre de l'année N+1.

- **Bilan des actions menées**

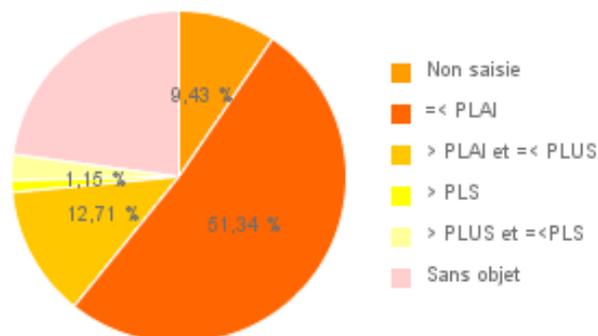
Une réunion générale annuelle est organisée, ainsi que trois réunions par an, lors desquelles sont abordés la vie des résidences et la régularisation des charges locatives. Des négociations sont menées pour la mise en place d'Accords Collectifs sur différents sujets.

La concertation auprès des locataires est également abordée dans le cadre des projets ANRU.

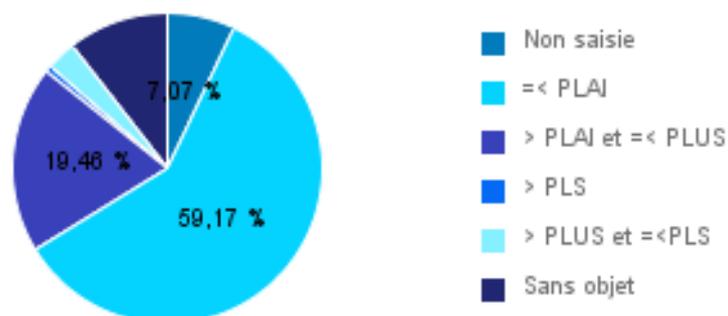
II.3.2. La politique d'attribution

- Intégrer un comparatif des niveaux de ressources des demandeurs / des attributaires et des locataires en place et fournir une explication des éventuels décalages.

Revenus des demandeurs en 2020 dans les Bouches-du-Rhône



Revenus des attributaires en 2020 dans les Bouches-du-Rhône



Au sein du département des Bouches-du-Rhône, on observe une répartition des revenus légèrement différente entre les demandeurs et les attributaires. La proportion de demandeurs avec des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds PLAI est moins importante que la proportion d'attributaires (51,34% des demandeurs contre 59,17% des attributaires). Un phénomène identique que l'on retrouve aussi pour la catégorie des revenus compris entre 60 et 100% des plafonds PLUS (12,71% des demandeurs contre 19,46% des attributaires).

REVENUS	% demandes	% attributions
Non saisie	9,43%	7,07%
=< PLAI	51,34%	59,17%
> PLAI et =< PLUS	12,71%	19,46%
> PLS	1,15%	0,64%
> PLUS et =< PLS	2,52%	3,11%
Sans objet	2,85%	10,54%

- Exposer les mesures et les moyens mis en œuvre pour améliorer les règles d'accès au logement : degré d'application / mise en œuvre des nouvelles dispositions en matière de traitement de la demande : dispositifs de gestion partagée, lieux d'accueil unique, process, SI,

Le Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission conformément aux Articles L441-2 et R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il précise que la compétence géographique de la CALEOL s'étend à toutes les communes qui sur leur territoire disposent de logements gérés par HABITAT MARSEILLE PROVENCE. Ce règlement définit également l'objet de cette commission, sa composition et le pouvoir de ses membres :

Avec voix délibérative :

- six membres permanents désignés parmi les membres du Conseil d'Administration (dont un représentant des locataires)
- maire de la commune sur laquelle sont situés les logements à attribuer ou de son représentant
- présidents des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat ou de leur représentant.
- un représentant de l'État dans le département, ou l'un de ses représentants

Avec voix consultative :

- un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'Article L365-3 du CCH
- maires d'arrondissement de la commune de Marseille ou leur représentant pour les logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents
- un représentant des Centres Communaux d'Action Sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements, si le ou la Président(e) de la CALEOL l'appelle à siéger
- réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Un président ou une présidente doit être élu parmi les membres permanents lors de la première séance.

L'organisation de ces commissions est précisée dans le règlement intérieur : périodicité, convocation, quorum et délibérations, procès-verbal...

Ce document détaille aussi la manière dont les dossiers doivent être présentés (sous forme de fiches de synthèse) et les décisions qui peuvent être prises pour chacun des dossiers :

- 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 condition suspensive,
- Non-attribution au candidat du logement proposé
- Rejet pour irrecevabilité dans les cas de non-respect des conditions d'attribution législatives et réglementaires d'un logement social.

A savoir qu'au moins trois dossiers doivent être examinés pour chaque logement à attribuer. Toutefois sur certains groupes sensibles, où l'organisme a des difficultés à trouver des candidats, il peut arriver que le nombre de 3 ne soit pas atteint. La décision de non-attribution doit être motivée.

Le règlement intérieur prévoit également les conditions dans le cadre de procédures d'urgence en permettant au président de décider d'un relogement hors de la CALEOL ou de relogements hors ANRU. Ces attributions sont validées ultérieurement en CALEOL.

Il précise aussi que la CALEOL doit examiner les conditions d'occupation des logements afin qu'un logement adapté aux besoins et aux capacités soit proposé au locataire en cas de sous ou de sur-occupation, de besoin d'adaptation au handicap. Cette nouvelle tâche est aujourd'hui à l'étude avec la DSI et les agences.

- ✓ Présentation du bilan de la CAL lors du CA du 30 mars

Sur l'année 2020, 778 logements ont été présentés lors de 26 réunions de la CALEOL. 75% des logements ont fait l'objet d'un seul passage en Commission. Le reste des logements a nécessité plusieurs passages, qui s'explique notamment par leur situation dans des secteurs sensibles où les refus sont nombreux.

3 733 dossiers de candidature ont été étudiés et 2 372 ont été retenus. En moyenne 3 candidats sont retenus par logement (2,35 en moyenne en 2019).

Les dossiers non-retenus l'ont été pour diverses raisons :

- ✓ Refus CALEOL : 33 dossiers pour dépassement de plafonds de ressources ou absence de justificatif mentionnant la régularité du séjour sur notre territoire.
- ✓ Non-attribution : 23 dossiers pour dette, 43 pour typologie non adaptée, 110 pour inadéquation entre les ressources du ménage et le loyer du logement proposé, 6 au motif que les conditions permettant l'insertion du ménage dans le logement n'étaient pas réunies.

406 demandes de mutations ont été examinées et 656 contrats ont été signés dans l'année (dont 115 mutations soit 18 % des attributions).

En parallèle, plusieurs actions spécifiques ont été menées au cours de l'année 2020 dont notamment l'étude de baux glissants suite au relogement de familles sinistrées de la rue d'Aubagne ou la mise à disposition de logements à des associations.

Par ailleurs, la mise en location d'un ensemble immobilier a été actée : Le patio des Cèdres.

- ✓ systèmes de cotation et de location voulue s'ils sont mis en place ou prévus, changements intervenus au niveau du fonctionnement de la CAL (CAL dématérialisée...)

HABITAT MARSEILLE PROVENCE sera partenaire de la Métropole dans le cadre de la mise en place du système de cotation imposé par la loi ELAN,

HABITAT MARSEILLE PROVENCE s'est bien approprié les nouveaux process et outils liés au partage de la demande, des pièces etc. Le Cerfa V4 vient d'être mis en place. D'un point de vue informatique, le statut de la demande est bien actualisé, permettant ainsi au demandeur de suivre l'évolution de l'instruction de sa demande. Suite aux commissions, HABITAT MARSEILLE PROVENCE adresse à chaque demandeur un courrier l'informant de sa position par rapport à l'attribution du logement. Les personnes faisant l'objet d'une non-attribution sont également informées, avec des précisions sur le motif. Enfin, des explications sont également fournies en cas de dossiers rejetés (par exemple : dépassement des plafonds de ressource).

La collaboration avec les partenaires réservataires est constructive, et favorise la qualité du traitement et suivi des demandes.

La gestion en flux est en cours d'élaboration, les divers documents servant de base à la négociation avec les réservataires ont été transmis.

Pour le moment HABITAT MARSEILLE PROVENCE n'a pas engagé de démarche de mise en place de la location voulue

HABITAT MARSEILLE PROVENCE est réactif et régulier dans son activité d'attribution, avec 3 commissions mensuelles en moyenne. Cela permet d'optimiser les temps de remise en location des logements. Cet effort s'intègre dans une politique d'optimisation des processus de relocation des logements, à la fois pour répondre à un enjeu financier, mais aussi à un enjeu de satisfaction de la demande de logement social. Cet effort permet également d'éviter au maximum le squat des logements.

HABITAT MARSEILLE PROVENCE commence au travers de la CALEOL à travailler sur les situations de sur occupation et sous-occupation.

HABITAT MARSEILLE PROVENCE favorise les échanges de logements entre locataires. L'organisme s'appuie sur les agences pour identifier les opportunités d'échange. Ces échanges permettent d'attribuer des logements mieux adaptés aux compositions familiales.

✓ Partenariat avec le SIAO

Le SIAO et le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation. Il porte essentiellement sur le contingent préfectoral. Il y a de nombreux échanges entre le service instructeur préparant les CALEOL et les travailleurs sociaux, pour la constitution des dossiers en vue d'un passage en commission d'attribution.

II.3.3. La politique de loyer

- Politique de loyers pratiqués : grands principes d'évolution, cas général, cas des réhabilitations, loyer à la relocation

Habitat Marseille Provence applique une politique de loyers aux plafonds. En cas de réhabilitation, la surface corrigée est ajustée en fonction des équipements en place (avec validation en Accord Collectif). Des accords individuels sont mis en place lorsque des locataires font des demandes spécifiques (par exemple : installation d'une baignoire).

Les prévisions d'augmentation de loyers qui figuraient dans les engagements de Habitat Marseille Provence auprès de la CGLLS devaient permettre de dégager des ressources essentielles à la conduite des projets.

Les loyers des logements (hors effet des démolitions, opérations nouvelles, réhabilitations et de la vacance), en tenant compte de l'IRL, devaient évoluer au minimum de 2% par an, dans la limite des loyers plafonds de chaque programme.

Depuis 2015, nous ne pouvons plus atteindre cet objectif. Nous avons réalisé une hausse globale moyenne de 1,53 % en 2020, 1,14% en 2019 et 0,70% en 2018.

De plus en plus de logements sont aux loyers plafonds, ce qui réduit la marge de manœuvre disponible.

La hausse globale moyenne des loyers proposée au 1er janvier 2021 est de 0,66% en raison de la variation de l'IRL.

II.3.4. La politique en matière de mixité sociale et d'accueil des publics prioritaires

- L'exposé des mesures et des moyens mis en œuvre pour :

- ✓ Favoriser la mixité sociale et générationnelle

Afin de favoriser la mixité intergénérationnelle, un partenariat a été mis en place avec la CARSAT. Par ailleurs, HABITAT MARSEILLE PROVENCE propose l'adaptation, à la demande, des logements pour les personnes vieillissantes ou en situation de handicap. Ainsi, en 2019, des interventions ont été réalisées dans 58 logements afin de permettre l'accompagnement et le maintien des personnes vieillissantes dans leur habitation.

- ✓ Accompagner les ménages les plus fragiles

HABITAT MARSEILLE PROVENCE a aujourd'hui plusieurs partenariats pour la mise à disposition de logements à des associations :

- Mise à disposition d'un logement de plus pour l'association La Caravelle en 2020
- Mise à disposition au fur et à mesure des vacances de logements à l'association Hospitalité pour les Femmes (14 logements dont 5 loués en 2020)
- 7 logements supplémentaires ont été loués à SARA LOGISOL en 2020

Certaines conventions existantes sont reportées d'années en années, car elles ont fait leurs preuves. De nouveaux partenariats sont en cours de développement, notamment avec l'UDAF à partir de 2021.

Il faut souligner la participation d'Habitat Marseille Provence dans le relogement de 18 familles issues du parc Corot (copropriétés fortement dégradées), ainsi que 7 familles issues de la copropriété Maison Blanche suite à un important incendie. Les 6 familles de la rue Poggioli (immeuble voisin d'HMP soumis à un arrêté de péril) ont également été relogés sur notre patrimoine.

HABITAT MARSEILLE PROVENCE s'est énormément investi pour le relogement de familles sinistrées de la rue d'Aubagne : 159 logements ont été proposés et 56 retenus par SOLIHA. L'organisme s'engage actuellement sur des baux glissants avec des familles : 10 ont été étudiés en 2020 et 8 ont abouti à la signature de contrats de location. Fin 2020, de nouvelles conventions ont été sollicitées par l'opérateur.

En qualité de bailleur rattaché à la Métropole Aix-Marseille-Provence, HABITAT MARSEILLE PROVENCE est régulièrement sollicité pour venir en appui des situations d'urgence, et répond toujours présent.

- ✓ La participation aux dispositifs partenariaux

HABITAT MARSEILLE PROVENCE est partenaire des travaux conduits dans le cadre de la CIL qui a été lancée en 2017. L'organisme prévoit de poursuivre son engagement dans la démarche, dans le prolongement des quatre ateliers collaboratifs auxquels a participé HMP.

Ainsi, HABITAT MARSEILLE PROVENCE s'engagera dans les travaux d'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Concernant le SIAD, leur travail est en cours avec les bailleurs sociaux, avec un projet de charte métropolitaine en lien avec l'ADIL et l'AR HLM. Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information des Demandeurs (PPGDID) comprend la nécessité de se doter d'un SIAD.

- ✓ Les partenariats noués avec des associations pour les services à la personne, l'accompagnement social, l'insertion par l'économique...

HABITAT MARSEILLE PROVENCE participe à l'insertion par l'économie dans le cadre de certains chantiers, notamment des chantiers ANRU.

HABITAT MARSEILLE PROVENCE a mis en place des conventions de partenariat dans lesquels il est exigé qu'il y ait de l'insertion professionnelle avec des associations telles que l'ADDAP 13 ou encore la Régie Service 13 (que ce soit en CDD d'Insertion ou en contrat de reconversion). Les conventions sont renouvelées à leur échéance qui aident à la l'insertion dans les secteurs QPV. Cela a par exemple été mis en place dans le cadre d'un atelier d'insertion pour la requalification des aménagements extérieurs et des parties communes de 3 résidences en décembre 2020. Il s'agit de la réinsertion de travailleurs (sorties de prison, décrochage social etc) en assurant de la pédagogie/menus travaux sur site.

177 000 € par an sont allouées aux Missions Sociales Urbaines (MSU) en partenariat avec l'USH et d'autres bailleurs. Ces missions concernent uniquement les secteurs QPV.

Des missions de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) viennent en appui dans le cadre de certaines opérations de relogements.

En ce qui concerne l'accompagnement des personnes logées au sein du parc, des conseillers économiques et sociaux sont présents au siège et en agence. Ils assurent un suivi social des ménages en difficultés, et répondent à toutes leurs questions.

Les conseillers présents au siège sont également ceux qui interviennent dans le cadre du suivi des impayés.

Leur mission est d'assurer un suivi social, par exemple trouver un logement en urgence lors des évolutions au sein de certaines familles. Ces conseillers travaillent sur des volets sociaux, relationnels et humains qui vont au-delà des enjeux uniquement financiers.

- La politique suivie et les moyens mis en œuvre par l'organisme en faveur de l'hébergement
 - ✓ Données chiffrées sur le développement d'une offre de logements avec intermédiation locative, avec de l'accompagnement ou destinée à de l'hébergement

Des partenariats ont mis en place avec de nombreuses associations sur des sujets diversifiés : Hospitalité pour femmes HPF, ARISMM, SARA LOGISOL, La CARAVELLE, Institut Paoli CALMETTE dans le cadre de la lutte contre le cancer. Dans le cadre de ces partenariats, des logements sont mis à disposition : des appartements thérapeutiques et des logements pour les familles qui viennent visiter les personnes malades.

Ce sont les associations citées ci-dessus qui assurent la partie gestion locative.

- ✓ Conventions de sous-location à des associations

Comme évoqué précédemment, suite au sinistre de la rue d'Aubagne, HABITAT MARSEILLE PROVENCE s'est investi pour le relogement de familles et est en train de mettre en place des baux glissants pour certaines d'entre elles. Dix propositions ont été étudiées en 2020 et huit ont abouties. Fin 2020, de nouvelles conventions ont été sollicitées par l'opérateur.

✓ Production d'habitat adapté

Dans certains groupes construits, HABITAT MARSEILLE PROVENCE prévoit des logements adaptés aux personnes âgées ou handicapées, l'association HANDITOIT (En convention avec HMP) intervient sur la recherche de candidats à la location.

II.3.5. La politique de fluidification des parcours résidentiels

- Faciliter les parcours résidentiels, la mobilité résidentielle, le droit au maintien dans les lieux (développement qualitatif indicateur PP-5)

Au cours de l'année 2020, 406 demandes de mutation ont été examinées. 115 demandes ont abouti, ce qui représente 18% des attributions, Il s'agit d'un sujet sur lequel HABITAT MARSEILLE PROVENCE essaie de progresser. Mais des difficultés sont rencontrées car il y a de nombreux refus par les ménages suites aux propositions. De plus, il est parfois difficile de faire aboutir en 1ère position une mutation car les nouveaux ménages demandeurs sont souvent dans des situations plus précaires ce qui les fait passer en première position.

Remarque : s'agissant de l'indicateur PP-5 et son complément, ils n'ont pas été retenus sur le territoire de la Métropole de Marseille, ni sur le département des Bouches-du-Rhône.

II.4. Engagements en matière de gestion sociale

II.4.1. Les engagements pour l'accueil des personnes à difficultés économiques et sociales

- Rappeler les engagements pris pour l'accueil des ménages DALO, des publics prioritaires article 441-1 du CCH, des ménages relevant du 1^{er} quartile ou relogés dans le cadre du RU, les orientations définies par les EPCI en faveur de la mixité et les engagements pris dans les conventions intercommunales d'attribution

La majeure partie du contingent préfectoral est composée de ménages DALO.

Le contingent de la ville de Marseille compte des ménages en difficultés ou issus d'habitats insalubres du centre-ville. Aucun engagement chiffré n'a été pris avec la ville.

Récapitulatif des attributions DALO en 2019 et 2020

Sur les 1 064 attributions faites en 2019 par HABITAT MARSEILLE PROVENCE, 14% concernaient des ménages DALO.

En 2020, les ménages DALO représentaient 19% des 656 attributions de l'année.

Une majorité de ces attributions concernaient le secteur QPV.

	DALO	en QPV	hors QPV
2019	146	119	27
2020	123	93	30

Récapitulatif des attributions aux ménages prioritaires en 2019 et 2020

Le suivi de ces attributions est en cours de développement. Un récapitulatif pourra être présenté dans le cadre du suivi de la CUS

Récapitulatif des attributions aux ménages du premier quartile hors QPV en 2019 et 2020

26% des 1 064 attributions réalisées en 2019 par HABITAT MARSEILLE PROVENCE, concernaient des ménages du 1^{er} quartile. Sur l'année 2020, les ménages du 1^{er} quartile représentaient 25% des 656 attributions de l'année.

Une majorité de ces attributions concernait le secteur QPV.

	Attributions 1 ^{er} quartile hors QPV	Total attributions hors QPV	Pourcentage d'attributions 1 ^{er} quartile hors QPV
2019	40	273	14,7 %
2020	13	142	9,1 %

- Présenter les actions mises en œuvre sur le patrimoine pour se conformer aux obligations d'attribution aux ménages du 1^{er} quartile ou aux ménages relogés dans le cadre du RU et aux publics prioritaires et pour respecter les objectifs fixés par les orientations définies par les EPCI en faveur de la mixité et les engagements pris dans les conventions intercommunales d'attribution

HMP disposant d'un parc globalement attractif d'un point de vue des loyers, aucune action supplémentaire n'est mise en œuvre, mis à part dans le cadre du suivi social des ménages fragiles.

- Présenter les actions d'accompagnement mises en place ou prévues pour l'accueil de ces publics

HMP participe aux relogements dans le cadre du renouvellement urbain.

Des partenariats ont été développés avec les associations favorisant l'accès au logement, notamment via la sous-location et l'intermédiation locative

Les membres HMP de la CALEOL ont été formés aux nouvelles dispositions de la loi Egalité & Citoyenneté

- Données chiffrées sur les refus des ménages, déclinées à l'échelle des établissements de coopération intercommunale (développement qualitatif indicateurs PS-1)

En 2020, 525 refus de ménages ont été dénombrés :

- ✓ 254 pour l'agence EST
- ✓ 176 pour l'agence LITTORAL
- ✓ 91 pour l'agence SUD

II.4.2. Les droits de réservation

- Tableau de synthèse des droits de réservation sur le parc à l'échelle de l'ensemble de l'organisme, en distinguant QPV / hors QPV

Étiquettes de lignes	Nombre de LOGEMENTS	Tx de resa
ACTION LOGEMENT CILGERE	39	0,28%
CIL	31	0,23%
CONSEIL GENERAL DES BOUCHES DU RHONE	8	0,06%
GROUPE INTERPROFESSIONNEL POUR LA CONSTRUCTION	50	0,36%
HMP	7191	52,31%
MAIRIE DE GEMENOS	23	0,17%
MAIRIE DE GIGNAC	7	0,05%
MAIRIE DE MARSEILLE	2471	17,97%
MAIRIE DE ROGNES	5	0,04%
MAIRIE DES PENNES MIRABEAU	14	0,10%
PREFECTURE	3311	24,09%
PREFECTURE F	597	4,34%
Total général	13747	100,00%

Attention il s'agit des éléments fournis pour la gestion en flux, excluant les logements à la vente et les démolitions prévues.

Les contingents d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE, sont pour 20% Mairie (car garanties d'emprunt), et environ 29% Préfecture. Très peu de logements sont réservés Action Logement. Le reste du parc est non réservé.

II.4.3. Le SLS

- Récapitulatif SLS sur les 2 dernières années (nombre de dossiers, montant moyen, montant global)

		NB de Ménage	Montant SLS	SLS MOYEN	
2019	TOTAL 2019	1705	254 356,21	149,18	
	COMPLET	Total	1467	20 441,77	13,93
		Ménages Hors SLS	1276	-	-
		Assujetti SLS	191	20 441,77	107,02
	Incomplet & Sans Réponse	Total	238	233 914,44	982,83
		Incomplet	137	137 869,92	1 006,35
Sans Réponse		101	96 044,52	950,94	
2020 (Au 12 janvier 2021)	TOTAL 2020	1643	108 957,31	66,32	
	COMPLET	Total	1547	21 605,18	13,97
		Ménages Hors SLS	1344	-	-
		Assujetti SLS	203	21 605,18	106,43
	Incomplet & Sans Réponse	Total	96	87 352,13	909,92
		Incomplet	39	38 316,52	982,47
Sans Réponse		57	49 035,61	860,27	

- Il n'y a pas d'exemptions au SLS définis dans le PLH

II.4.4. Les loyers

- Habitat Marseille Provence se réserve le droit de mettre en œuvre la NPL par avenant à la présente convention, à chaque 1^{er} janvier sur la durée de la convention.

Partie 4 – Les engagements de l'organisme

PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.					
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de 2018 à 2020	Engagements en nombre et pourcentage , cumulés à 3 et 6 ans	
				De 2021 à 2023	De 2021 à 2026
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	PLAI	0	53	85
		dont PLAI adapté	0	Nombre entier	Nombre entier
		PLUS	0	40	252
		PLS	0	80	85
		% hors QPV	%	100%	90%
		% hors RU	%	100%	90%

PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	48	0	48	0	0	0	0	0

**Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2,
portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements**

Numéro et nom du département	Références :	Prévisions en nombre , cumulés à 3 et 6 ans					
	Nombre de logements dont la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'année 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
13 - Bouches-du-Rhône	30	48	289	922	1555	2188	2678

Année 2020							Année 2026						
Répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques, lors de l'année 2020							Prévision de la totalité du parc de la répartition par étiquettes énergétiques, année 2026						
A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
582	3646	7368	1734	312	48	0	946	5322	6511	735	0	0	0

PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2020	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	13802	Non connu	48	241	633	633	633	490

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.					
Numéro et nom du département)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence :		Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé	
		Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2020, parmi le parc total		2021 - 2023	2021 - 2026
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	38	0,28%	0,43%	0,58%

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4 : une prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social, le nombre de ventes réalisées au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré				
Numéro et nom du département	Type de vente	Période de référence : Nombre de logements vendus de l'année 2018 à 2020	Prévisions en nombre et % de logements vendus	
			De 2021 à 2023	De 2021 à 2026
13 - Bouches-du-Rhône	Nombre de logements	29	30	47
	% de vente à des locataires du parc social	34%	34%	34%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	66%	66%	66%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	0%	0%

PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Mutations de locataires du parc social au cours de l'année 2020, parmi le nombre total d'attributions		Engagements annuels en %					
				2021	2022	2023	2024	2025	2026
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	-	-	-	-	-	-	-	-

L'indicateur PP-5 n'est pas renseigné car il n'a pas été retenu par le Préfet de Région parmi les indicateurs optionnels.

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-5, à l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme, s'il est tenu de prendre des engagements pour cet indicateur : le nombre de mutations internes prévues et réalisées, par année.						
A l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme	Prévision en nombre, par année					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prévision du nombre de mutations internes	-	-	-	-	-	-

L'indicateur PP-5 Complémentaire n'est pas renseigné car il n'a pas été retenu par le Préfet de Région parmi les indicateurs optionnels.

PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1, Parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.								
Numéro et nom du département	EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique la ville)	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
<i>13 - Bouches-du-Rhône</i>	<i>Métropole d'Aix-Marseille-Provence</i>	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%

PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.								
Pour l'indicateur PS-2, l'organisme transmet des engagements relatifs aux attributions aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires, y compris les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, uniquement pour <u>les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué.</u>								
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%

PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de l'année 2018 à 2020, parmi le nombre total des attributions	Engagements annuels, en %					
				2021	2022	2023	2024	2025	2026
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	% total	16,23%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
		% hors QPV	3,52%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre de l'année 2020		Engagements annuels, en %					
				2021	2022	2023	2024	2025	2026
13 - Bouches-du-Rhône	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	5935	43%	43%	43%	44%	44%	45%	45%

G1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année

Référence			Engagements annuels, en €					
Coûts de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L.452-4-1 et L.342-21 en euros			2021	2022	2023	2024	2025	2026
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1075 €	1055 €	1106 €	1191 €	1168 €	1187 €	1204 €	1222 €	1239 €

PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.			
Numéro et nom du département	Référence : Logements équivalents ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés de l'année 2018 à 2020	Engagements en nombre , cumulés à 3 et 6 ans	
		De 2021 à 2023	De 2021 à 2026
13 - Bouches-du-Rhône	-	-	-

En l'absence de connaissance des sollicitations à venir, aucun engagement chiffré n'a été renseigné concernant l'indicateur PP-LF-1.

PP-LF-2. Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année								
Numéro et nom du département	Références :		Engagements en nombre , cumulés à 3 et 6 ans					
	Logements équivalents F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2020	Logements équivalents F, G rénovés, passés A, B, C, D ou E au cours de l'année 2026	2021	2022	2023	2024	2025	2026
13 - Bouches-du-Rhône	-	-	-	-	-	-	-	-

En l'absence de connaissance des étiquettes DPE des logements foyers, aucun engagement chiffré n'a été renseigné concernant l'indicateur PP-LF-2.

PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, par année								
Numéro et nom du département	Références :		Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans					
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2020	Logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2026	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<i>13 - Bouches-du-Rhône</i>	722	-	-	-	-	-	-	-

Partie 5 – contrôle et évaluation de la convention, vie de la convention

I. Suivi de la convention

Les parties s'engagent sur un suivi périodique de l'évolution des engagements de cette convention sur la base des indicateurs récapitulés ci-dessus et permettant de rendre compte de la réalisation des objectifs fixés.

II. Evaluation de la convention

Le respect des engagements pris est évalué par le Préfet signataire de la convention trois ans après la signature et à l'issue de la convention.

L'évaluation porte sur les indicateurs chiffrés ainsi que sur les développements qualitatifs obligatoires.

III. Sanctions en cas d'inexécution de la convention

Rappel du régime des sanctions financières en cas de non respect des engagements et selon la gravité du manquement constaté. Précisions sur les conditions de mise en demeure de l'organisme (délais, clause de revoyure), le caractère motivé de la décision de l'Etat, la mesure du caractère imputable à l'organisme du manquement. En attente du décret ou circulaire d'application.

IV. Avenants à la convention

Les parties signataires se réservent la possibilité d'établir tout avenant qui serait utile, soit pour mettre en conformité la présente convention en fonction des textes restant à paraître, soit pour la compléter.

Partie 6 – Annexes

Liste des annexes :

- Application HMP
- Tableaux sur la vente
- Plan de concertation locative
- Une des 10 fiches locataires d'information
- Etat initial du parc
- Procédure contentieuse
- Règlement intérieur de la CALEOL

Eléments transmis dans le Dossier CUS :

- La présente CUS
- Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)
- Délibération d'engagement dans la CUS
- Délibération de validation du PSP
- Courriers d'information transmis aux partenaires publics associés

Application HMP



Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

APPLICATION MOBILE

Présentation aux locataires

1. PREMIERE UTILISATION	2
1.1. CREATION DE L'ACCES LOCATAIRE	2
1.1.1. Lancer l'application HMP	2
1.1.2. Cliquez sur « Créer un compte »	3
1.1.3. Inscription Etape 1/3	4
1.1.4. Inscription Etape 2/3	5
1.1.5. Inscription Etape 3/3	6
1.2. ACTIVATION DE SON COMPTE PAR MAIL	8
1.2.1. Se connecter	9
2. PAYER SON LOYER	10
2.1. SE CONNECTER	10
2.2. REGLEMENT EN LIGNE EN 4 CLICS	11
3. FAIRE UNE RECLAMATION	16
3.1. SE CONNECTER	16
3.2. NOUS ECRIVE	17
3.2.1. Votre demande concerne	19
3.2.2. Rédiger sa réclamation	20
4. METTRE A JOUR SON ATTESTATION D'ASSURANCE	22
4.1. SE CONNECTER	22
4.2. ENVOYER SA NOUVELLE ATTESTATION	23

Habitat Marseille Provence
Aix-Marseille Provence Métropole

Auteur	Date	Commentaire
Morgan Thimoleon	12/02/2020	Création
Morgan Thimoleon	04/03/2020	Ajout de la partie assurance

HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

1 | 26

1. Première utilisation

1.1. Création de l'accès locataire

1.1.1. Lancer l'application HMP



Cliquez sur l'icône de l'application HMP

HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

2 | 26

1.1.2. Cliquez sur « Créer un compte »

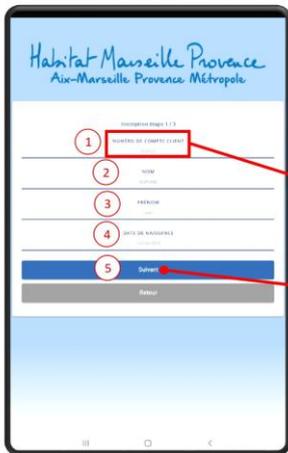


Cliquez sur « CRÉEZ UN COMPTE DES MAINTENANT ! »

HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

3 | 26

1.1.3. Inscription Etape 1/3



⚠ Mettre le même nom et prénom que sur votre contrat. Il faut que le tiers qui s'inscrit soit signataire.

Disponible sur votre avis de loyer

Une fois la saisie terminée, appuyez sur « Suivant »

HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

4 | 26

1.1.4. Inscription Etape 2/3



1 2 Entrez votre adresse mail

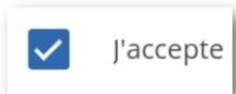
3 4 Définissez votre mot de passe

5 Appuyez sur « Suivant »

HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

5 | 26

1.1.5. Inscription Etape 3/3



HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

6 | 26

HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

7 | 26

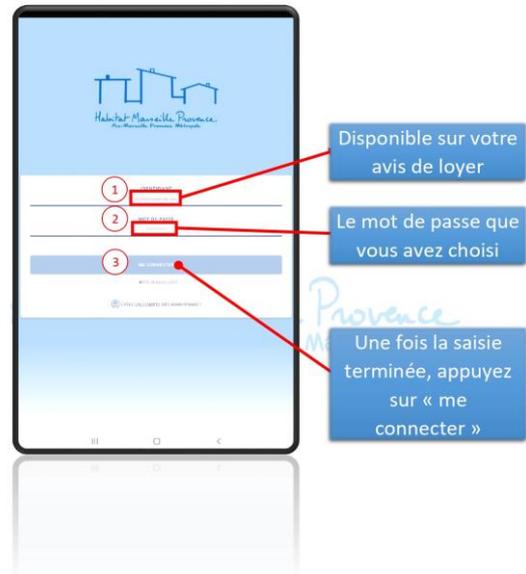
1.2. Activation de son compte par mail



HMP - 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

8 | 26

1.2.1. Se connecter

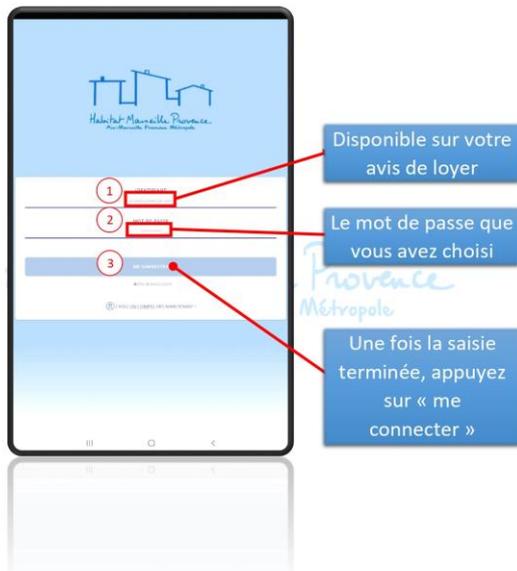


HMP - 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

9 | 26

2. Payer son loyer

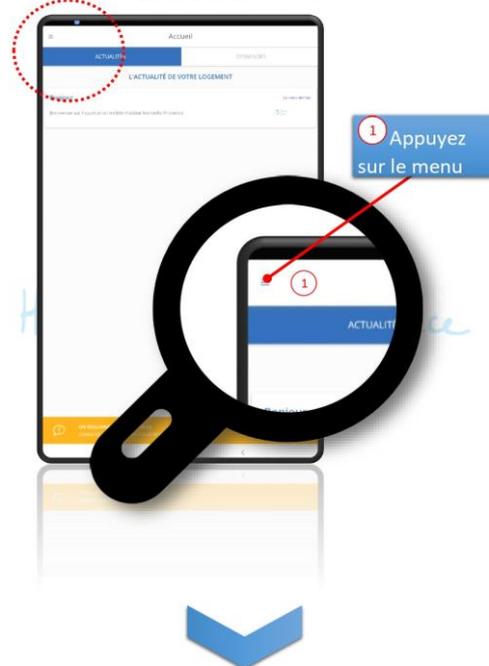
2.1. Se connecter



HMP - 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

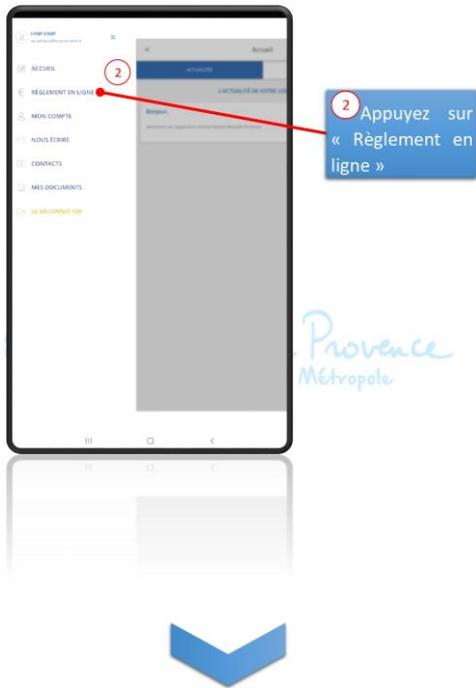
10 | 26

2.2. Règlement en ligne en 4 clics



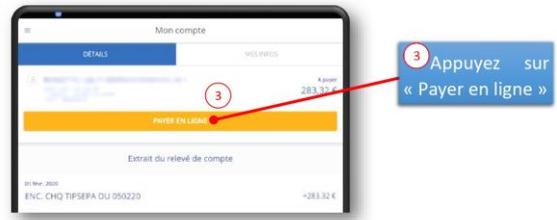
HMP - 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

11 | 26



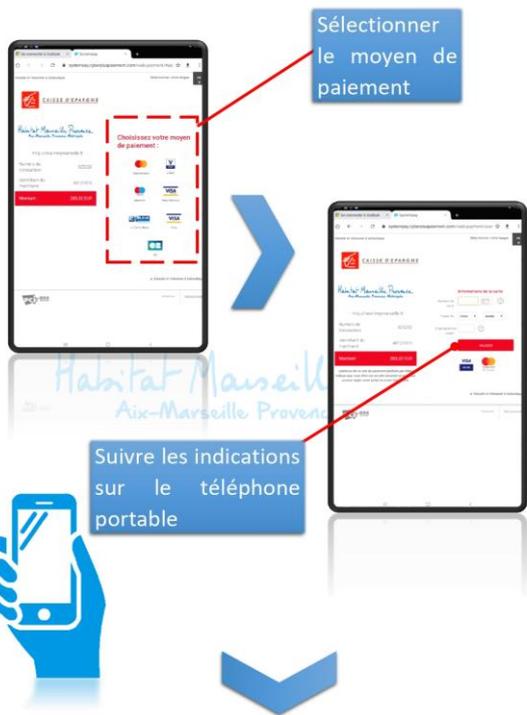
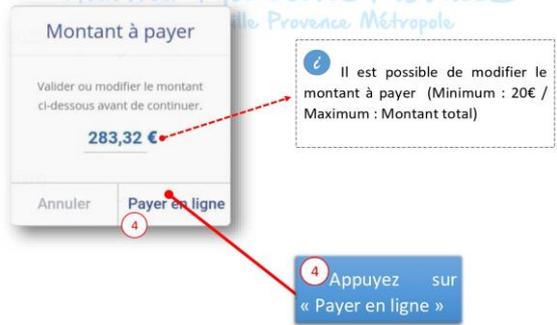
HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

12 | 26



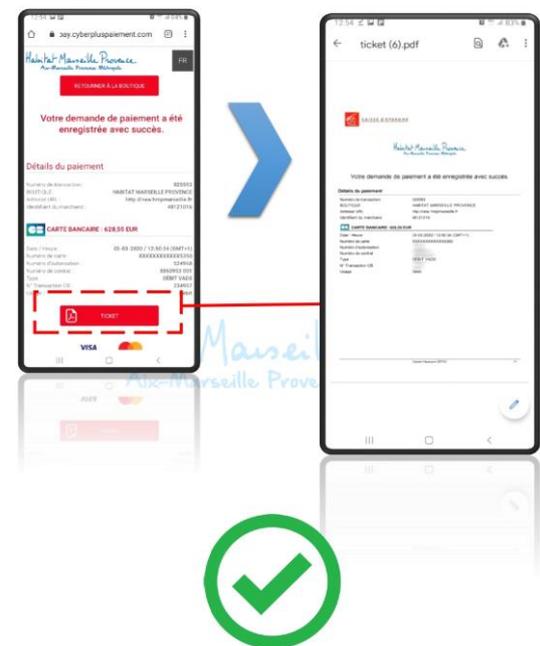
HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

13 | 26



HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

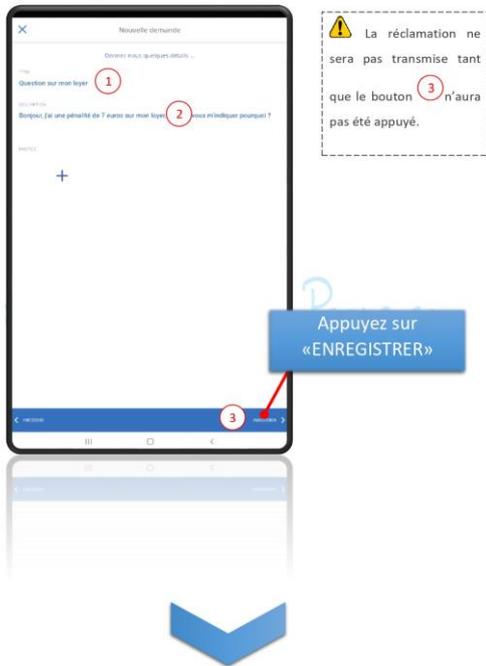
14 | 26



HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

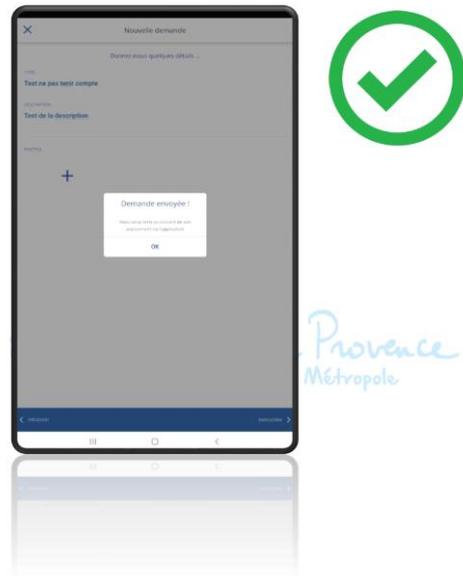
15 | 26

3.2.2. Rédiger sa réclamation



HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

20 | 26



HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

21 | 26

4. Mettre à jour son attestation d'assurance

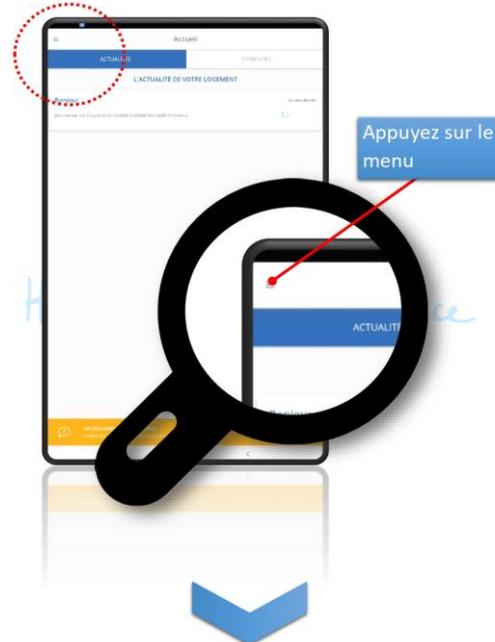
4.1. Se connecter



HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

22 | 26

4.2. Envoyer sa nouvelle attestation



HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

23 | 26



HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

24 | 26

HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

25 | 26



HMP – 25 Avenue de Frais Vallon 13013 Marseille

26 | 26

Plan de vente

ESI	Groupe	Adresse	Nb log du groupe	Ventes log déjà réalisées	Log restant à vendre	Conventionnement	Autorisation d'aliénation	Prévisionne l des ventes en 2021	Volume prix estimatif en 2021	Prévisionne l des ventes à 2026	Volume prix estimatif à 2026	Prévisionne l des ventes à 2031	Volume prix estimatif à 2031
Parc conventionné													
12	CHUTES LAVIE	Avenue des Chutes Lavie- MARSEILLE 4e	89	42	47	Avenant 24/05/2018	26/05/2005	2	217 600	5	452 500	3	271 500
17	SAINT JUST	Avenue Corot- MARSEILLE 13e	296	179	117	Avenant 21/03/2019	02/10/1986	7	521 600	8	724 000	8	724 000
15	SAINT LOUIS	Avenue du Rove- MARSEILLE 15e	219	86	133	Avenant 17/07/2018	09/08/2006	9	625 050	8	24 000	8	724 000
186	LES JACINTHES	Boulevard Notre Dame de Santa Cruz- MARSEILLE 14e	18	7	11	Conventionné 27/10/1992 - Avenant prévu 4ème trimestre 2021	12/04/2011	2	177 000	3	271 500	2	181 000
173	MARGERAY	81 Boulevard Anatole de la Forge- MARSEILLE 14e	3	1	2	Conventionné 28/12/1992 - Avenant prévu 4ème trimestre 2021	01/07/2010	1	210 000	1	210 000	0	-
247	LES HAUTS DE SAINT JEAN	20 rue des bories - PORT DE BOUC 13110	3	0	3	Avenant 06/10/2005	02/06/2021	1	250 000	1	250 000	1	250 000
166	PETITE MALETTE	39 Chemin de la Petite Malette- MARSEILLE 15e	2	0	2	Conventionné 12/12/1991	Devenue caduque - A instruire au premier trimestre 2030					2	350 000
245	LES TEMPLIERS	6 rue Henri Matisse - GIGNAC LA NERTHE 13180	1	0	1	Conventionné 30/06/1996	Devenue caduque - A instruire au premier trimestre 2030					1	40 000
168	L'ESTABLON	5 Chemin du Resquiadou- LE ROVE 13740	2	0	2	Conventionné 25/11/1991	Devenue caduque - A instruire au premier trimestre 2030					2	300 000
Parc non conventionné													
196	HAUTERIVE	Boulevard Jean Casse- MARSEILLE 14e	26	20	6	Pas conventionné	20/03/2006	1	219 000	2	301 200	1	150 600
24	TAMARIS	18 Boulevard du Collet- MARSEILLE 8e	48	0	48	Déconventionné 30/06/2019	16/03/2021	23	2 302 662	6	664 170	4	395 360
		TOTAL	707	335	372			46	4 522 912	34	3 597 370	32	3 486 460

Plan de vente à 2026

E SI	Groupe	Adresse	EPCI	Type log	Typologie	Date de construction ou acquisition	Date dernière réhabilitation	DPE	Type financement	Occupation	Localisation	Garant	Existence copropriété	Date consultation commune	Réponse de la commune	Nb log du groupe	Ventes log déjà réalisées	Log restant à vendre	Conventionnement	Statut d'autorisation	Prévisionnel des ventes en 2021	Volume prix estimatif en 2021	Prévisionnel des ventes à 2026	Volume prix estimatif à 2026
166	PETITE MALETTE	39 Chemin de la Petite Malette - MARSEILLE 15e	Métropole AMPM	coll	T3	1992		non réalisé	PLA - amel	locataire	hors QPV					2	0	2	Conventionné 12/12/1991	Devenue caduque - A instruire au premier trimestre 2030				
166	PETITE MALETTE	39 Chemin de la Petite Malette - MARSEILLE 15e	Métropole AMPM	coll	T5	1992		non réalisé	PLA - amel	locataire	hors QPV					2	0	2	Conventionné 12/12/1991	Devenue caduque - A instruire au premier trimestre 2030				
245	LES TEMPLIERS	6 rue Henri Matisse - GIGNAC LA NERTHE 13180	Métropole AMPM	indiv	T4	2005		non réalisé	PLA neuf	locataire	hors QPV					1	0	1	Conventionné 30/06/1996	Devenue caduque - A instruire au premier trimestre 2030				
168	L'ESTABLON	5 Chemin du Resquidou - LE ROVE 13740	Métropole AMPM	indiv	T3	1991		non réalisé	PLA - amel	locataire	hors QPV					2	0	2	Conventionné 25/11/1991	Devenue caduque - A instruire au premier trimestre 2030				
168	L'ESTABLON	5 Chemin du Resquidou - LE ROVE 13740	Métropole AMPM	indiv	T3	1991		non réalisé	PLA - amel	locataire	hors QPV					2	0	2	Conventionné 25/11/1991	Devenue caduque - A instruire au premier trimestre 2030				
TOTAL																9	0	9			-	-	-	-

Plan de vente à 2031

ESI	Groupe	Adresse	EPCI	Type log	Typologie	Date de construction ou acquisition	Date dernière réhabilitation	DPE	Type financement	Occupation	Localisation	Garant	Existence copropriété	Date consultation commune	Réponse de la commune	Nb log du groupe	vente log déjà réalisées	Log restant à vendre	Conventionnement	Statut d'autorisation	Prévisionnel des ventes en 2021	Volume prix estimatif en 2021	Prévisionnel des ventes à 2026	Volume prix estimatif à 2026	Prévisionnel des ventes à 2031	Volume prix estimatif à 2031
166	PETIT E MALETTE	39 Chemin de la Petite Malette - MARS EILLE 15e	Métropole AMPM	collectif	T3	1992		non réalisé	PLA - amel	locataire	hors QPV					2	0	2	Conventionné 12/12/1991	Devenue caduque - A instruire au premier trimestre 2030					1	270 000
166	PETIT E MALETTE	39 Chemin de la Petite Malette - MARS EILLE 15e	Métropole AMPM	collectif	T5	1992		non réalisé	PLA - amel	locataire	hors QPV					2	0	2	Conventionné 12/12/1991	Devenue caduque - A instruire au premier trimestre 2030					1	80 000
245	LES TEMPLIERS	6 rue Henri Matisse - GIGNAC LA NERTHE 13180	Métropole AMPM	indiv	T4	2005		non réalisé	PLA neuf	locataire	hors QPV					1	0	1	Conventionné 30/06/1996	Devenue caduque - A instruire au premier trimestre 2030					1	140 000
168	L'ESTABLON	5 Chemin du Resquiadoule ROVE 13740	Métropole AMPM	indiv	T3	1991		non réalisé	PLA - amel	locataire	hors QPV					2	0	2	Conventionné 25/11/1991	Devenue caduque - A instruire au premier trimestre 2030					1	150 000
168	L'ESTABLON	5 Chemin du Resquiadoule ROVE 13740	Métropole AMPM	indiv	T3	1991		non réalisé	PLA - amel	locataire	hors QPV					2	0	2	Conventionné 25/11/1991	Devenue caduque - A instruire au premier trimestre 2030					1	150 000
															TOTAL	9	0	9			-	-	-	-	5	790 000

Plan de vente en cours à 2026

ESI	Groupe	Adresse	Nb log du groupe	Ventes log déjà réalisées	Log restant à vendre	Conventionnement	Autorisation d'aliénation	Prévisionnel des ventes en 2021	Volume prix estimatif en 2021	Prévisionnel des ventes à 2026	Volume prix estimatif à 2026
Parc conventionné											
12	CHUTES LAVIE	Avenue des Chutes Lavie- MARSEILLE 4e	89	42	47	Avenant 24/05/2018	26/05/2005	2	217 600	5	452 500
17	SAINT JUST	Avenue Corot- MARSEILLE 13e	296	179	117	Avenant 21/03/2019	02/10/1986	7	521 600	8	724 000
15	SAINT LOUIS	Avenue du Rove- MARSEILLE 15e	219	86	133	Avenant 17/07/2018	09/08/2006	9	625 050	8	724 000
186	LES JACINTHES	Boulevard Notre Dame de Santa Cruz- MARSEILLE 14e	18	7	11	Conventionné 27/10/1992 - Avenant prévu 4ème trimestre 2021	12/04/2011	2	177 000	3	271 500
173	MARGERAY	81 Boulevard Anatole de la Forge- MARSEILLE 14e	3	1	2	Conventionné 28/12/1992 - Avenant prévu 4ème trimestre 2021	01/07/2010	1	210 000	1	210 000
247	LES HAUTS DE SAINT JEAN	20 rue des bories - PORT DE BOUC 13110	3	0	3	Avenant 06/10/2005	02/06/2021	1	250 000	1	250 000
Parc non conventionné											
196	HAUTERIVE	Boulevard Jean Casse- MARSEILLE 14e	26	20	6	Pas conventionné	20/03/2006	1	219 000	2	301 200
24	TAMARIS	18 Boulevard du Collet- MARSEILLE 8e	48	0	48	Déconventionné 30/06/2019	16/03/2021	23	2 302 662	6	664 170
		TOTAL	702	335	367			46	4 522 912	34	3 597 370

Plan de vente en cours à 2031

ESI	Groupe	Adresse	Nb log du groupe	Ventes log déjà réalisées	Log restant à vendre	Conventionnement	Autorisation d'aliénation	Prévisionnel des ventes en 2021	Volume prix estimatif en 2021	Prévisionnel des ventes à 2026	Volume prix estimatif à 2026	Prévisionnel des ventes à 2031	Volume prix estimatif à 2031
Parc conventionné													
12	CHUTES LAVIE	Avenue des Chutes Lavie- MARSEILLE 4e	89	42	47	Avenant 24/05/2018	26/05/2005	2	217 600	5	452 500	3	271 500
17	SAINT JUST	Avenue Corot- MARSEILLE 13e	296	179	117	Avenant 21/03/2019	02/10/1986	7	521 600	8	724 000	8	724 000
15	SAINT LOUIS	Avenue du Rove- MARSEILLE 15e	219	86	133	Avenant 17/07/2018	09/08/2006	9	625 050	8	724 000	8	724 000
186	LES JACINTHES	Boulevard Notre Dame de Santa Cruz- MARSEILLE 14e	18	7	11	Conventionné 27/10/1992 - Avenant prévu 4ème trimestre 2021	12/04/2011	2	177 000	3	271 500	2	181 000
173	MARGERAY	81 Boulevard Anatole de la Forge- MARSEILLE 14e	3	1	2	Conventionné 28/12/1992 - Avenant prévu 4ème trimestre 2021	01/07/2010	1	210 000	1	210 000	0	-
247	LES HAUTS DE SAINT JEAN	20 rue des bories - PORT DE BOUC 13110	3	0	3	Avenant 06/10/2005	02/06/2021	1	250 000	1	250 000	1	250 000
Parc non conventionné													
196	HAUTERIVE	Boulevard Jean Casse- MARSEILLE 14e	26	20	6	Pas conventionné	20/03/2006	1	219 000	2	301 200	1	150 600
24	TAMARIS	18 Boulevard du Collet- MARSEILLE 8e	48	0	48	Déconventionné 30/06/2019	16/03/2021	23	2 302 662	6	664 170	4	395 360
TOTAL			702	335	367			46	4 522 912	34	3 597 370	27	2 696 460

Ventes réalisées en 2018

Groupe	Nb logements vendus	Prix de vente (montant total)	Vente loc parc social	Vente personne morale	Vente société HLM	Vente personne physique
SAINT LOUIS	6	373 410	1			5
SAINT JUST	1	77 000	1			
HAUTERIVE	1	178 000				1
CHUTES LAVIE	1	69 000				1
Total	9	697 410	2	0	0	7

Ventes réalisées en 2019

Groupe	Nb logements vendus	Prix de vente (montant total)	Vente loc parc social	Vente personne morale	Vente société HLM	Vente personne physique
SAINT LOUIS	1	51 300				1
CANOURGUES	1	208 000				1
JACINTHES	1	113 420				1
SAINT JUST	1	73 200	1			
HAUTERIVE	3	503 000	1			2
CHUTES LAVIE	2	207 000	2			
Total	9	1 155 920	4	0	0	5

Ventes réalisées en 2020

Groupe	Nb logements vendus	Prix vente (montant total)	Vente loc parc social	Vente personne morale	Vente société HLM	Vente personne physique
CHUTES LAVIE	1	118 000				1
SAINT JUST	3	255 800	1			2
JACINTHES	2	191 526	1			1
SAINT LOUIS	3	177 160	1			2
HAUTERIVE	2	253 000	1			1
Total	11	995 486	4	0	0	7

Plan de concertation locative

Accusé de réception en préfecture
013-390328623-20210330-CA20210014-DE
Reçu le 31/03/2021

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

PREAMBULE

Habitat Marseille Provence met en place une concertation régulière avec les organisations représentatives des locataires.

Le fonctionnement de la concertation est organisé selon les dispositions de la loi N°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiant la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 et de la loi N°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Le Plan de Concertation Locative, validé par le Conseil d'Administration de l'Office le 19 décembre 2014, est entré en vigueur le 22 décembre 2014 pour se terminer le 31 décembre 2017, et prolongé pour quatre ans par délibération du conseil d'administration du 21 décembre 2018, prolongeant le PCL de quatre ans, jusqu'au 31 décembre 2022.

D'un commun accord avec les fédérations de locataires et compte tenu de l'arrivée au conseil d'administration de l'organisation INDECOSA CGT 13, il a été décidé conjointement de réviser le plan de concertation locative. Ce travail est le fruit de réunions qui se sont déroulées durant le dernier trimestre 2019.

Le Plan de Concertation Locative est donc le résultat d'un travail de partenariat entre l'Office et les représentants des organisations nationales siégeant à la commission nationale de concertation ou au conseil national de l'habitat ou au conseil national de la consommation présentes dans le patrimoine de l'office :

- ✓ Madame Josette BARLE, présidente de l'Union Départementale¹³ de la Confédération Générale du Logement (UD13 CGL)
- ✓ Madame Danielle GAUCHE, présidente de l'Union Départementale des Bouches du Rhône Consommation Logement et Cadre de Vie (UD Bouches du Rhône CLCV)
- ✓ Monsieur Jean Paul GUILBERT, président de la Confédération Nationale du Logement (CNL13)
- ✓ Monsieur CURTILLET Hervé, président d'INDECOSA CGT 13

➤ **Les administrateurs élus des organisations précitées prennent part à l'élaboration du plan de concertation locative**

mars 2021

PCL Habitat Marseille Provence

CG
HB
HC
1

ET

Habitat Marseille Provence représenté par son Directeur Général

✓ Monsieur Christian GIL

Le Plan de Concertation Locative est ainsi élaboré collectivement conformément aux dispositions des articles 44 et suivants de la loi du 23 décembre 1986 précitée, et aux dispositions de la loi N°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Il est soumis à l'examen du Conseil d'Administration d'Habitat Marseille Provence.

Mars 2021

PCL Habitat Marseille Provence

CG

Ne

2

AB

Table des matières

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE	1
PREAMBULE	1
Article 1 Objet	4
Article 2 Le champ d'application	4
Article 3 Durée, Entrée en vigueur	4
Article 4 Révision ou dénonciation du plan de concertation locative	4
Article 5 Diffusion et communication du Plan de Concertation Locative	5
Article 6 Le Conseil de Concertation Locative au niveau de l'Office	5
Article 6.1 Compétences du Conseil de Concertation Locative de Patrimoine	5
Article 6.2 Les groupes de travail	5
Article 6.3 Composition du conseil de concertation locative de patrimoine	5
Article 6.4 Justification de la représentativité des représentants des locataires et modalités de désignation	6
Article 6.4.1 La qualité de locataire des membres du Conseil de Concertation Locative de Patrimoine	6
Article 6.4.2 Modalités de désignation	6
Article 6.5 Fréquence et Organisation des réunions	7
Article 6.5.1 Convocation et ordre du jour	7
Article 6.5.2 Tenue du secrétariat	7
Article 7 Les Conseils de Concertations Locatives Local (CCLL)	7
Article 7.1 Compétences exercées dans le cadre des réunions du CCLL	7
Article 7.2 Composition des réunions du CCLL	8
Article 7.3 Compétence géographique	8
Article 7.4 Justification de la représentativité des représentants des locataires et modalités de désignation	8
Article 7.4.1 La qualité de locataire des membres du Comité de Concertation Locative Local	8
Article 7.4.2 La représentativité des membres des associations et des groupements au CCLL	9
Article 7.4.3 Modalités de désignation	9
Article 7.4.4 Documents à fournir	9
Article 7.4.5 Fréquence et Organisation des réunions	10
Article 8 Les moyens matériels mis à disposition des associations et groupements	10
Article 8.1 Mise à disposition d'un local	11
Article 8.2 Destination du local	11
Article 8.3 Mise à disposition d'un bureau aux administrateurs	11
Article 8.4 Panneaux d'affichage	11
Article 8.5 Accès aux parties communes de l'immeuble	11
Article 9 Les moyens financiers mis à disposition des associations et groupements	12
Article 10 Bilan	12

Mars 2021

PCL Habitat Marseille Provence

CG
MC 3
VB

Article 1er Objet

Le Plan de Concertation Locative a pour mission de définir le formalisme et l'organisation des relations locatives entre l'Office et les représentants des locataires sur l'ensemble de son patrimoine.

Le Plan de Concertation Locative institue :

- A l'échelle du patrimoine de l'Office, un Conseil de Concertation Locative de Patrimoine
- Au niveau local, un Conseil de Concertation Locative Local

Le plan de concertation locative fixe la composition et le fonctionnement suivant le niveau de la concertation.

Il définit les thèmes sur lesquels porte la concertation.

Il prévoit également les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Article 2 Le champ d'application

Le Plan de Concertation Locative s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif de l'Office et à ses locataires exclusivement.

L'Office produira en janvier de chaque année aux membres du Conseil de Concertation Locative la liste du Patrimoine avec le nombre de logements et leurs adresses au 31 décembre de l'année précédente sous forme dématérialisée (Excel, OpenOffice,...) et/ou par voie postale.

Article 3 Durée, Entrée en vigueur

Le Plan de Concertation Locative est adopté pour une durée de trois (3) ans avec un effet rétroactif au 01 janvier 2020 pour prendre fin au 31 décembre 2022. Il se substitue au précédent plan de concertation locative.

Article 4 Révision ou dénonciation du plan de concertation locative

Le Plan de Concertation Locative peut faire l'objet de révisions périodiques dans les conditions définies ci-après.

Le Plan de Concertation Locative pourra être révisé ou dénoncé, à tout moment, si au moins un des signataires en fait la demande par voie postale et/ou par voie électronique à l'ensemble des signataires ou lors d'un Conseil de Concertation Locative.

Les dispositions du Plan de Concertation Locative continueront néanmoins de s'appliquer dans un délai maximum d'un (1) an à compter de la demande de révision.

Les organisations citées précédemment et l'office se réservent la possibilité de faire, d'un commun accord, des modifications du Plan de Concertation Locative par voie d'avenant.

Mars 2021

PCL Habitat Marseille Provence

eg
Hc

4 HB

Article 5 Diffusion et communication du Plan de Concertation Locative

Le Plan de Concertation Locative est diffusé aux instances départementales ayant participé à son élaboration et à celles qui souhaiteraient ultérieurement participer au conseil de concertation locative

Les organisations se chargent d'en assurer la diffusion auprès de leurs structures locales respectives.

Article 6 Le Conseil de Concertation Locative au niveau de l'Office

Le plan de Concertation Locative met en place un Conseil de Concertation Locative de Patrimoine (CCLP) au niveau de l'ensemble du patrimoine de l'Office.

Article 6.1 Compétences du Conseil de Concertation Locative de Patrimoine

Le Conseil de Concertation Locative de Patrimoine au niveau de l'Office se détermine notamment sur les sujets suivants :

- Il effectue un bilan annuel de la concertation organisée dans le cadre du Plan de Concertation Locative.
- Il participe à la définition de la programmation des travaux prévus dans le cadre du Gros Entretien
- Il se prononce sur toutes les mesures relatives aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants (liste non exhaustive) :
 - Information sur la mise en vente de logements aux locataires,
 - Procédure en matière de contrôle des charges locatives
 - Elaboration et suivi de la CUS
 - Travaux d'économie d'énergie
 - Impacts des travaux sur les loyers et les charges
 - Accueil et services aux locataires,
 - Politique sociale et traitement des impayés de loyers
 - Prévention des expulsions
 - Grille de vétusté
 - ...

Article 6.2 Les groupes de travail

Le Conseil de Concertation Locative de Patrimoine peut créer des groupes de travail sur les sujets qui relèvent de sa compétence. L'office et les organisations nomment pour les représenter au sein de ces groupes de travail, une personne issue du CCLP qui peut être assistée d'un expert de son choix issu de son organisation.

Article 6.3 Composition du conseil de concertation locative de patrimoine

Mars 2021

PCL Habitat Marseille Provence

cg
HC 5 HP

Les membres de droit sont :

Pour l'Office

- Le directeur général
- Le directeur de l'exploitation et de la proximité
- Les directeurs d'unité et leurs adjoints
- Tout représentant dûment habilité par le directeur général

Pour les locataires

- Les représentants des locataires désignés par les organisations siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation.
- Le ou les administrateurs élus représentants des locataires siégeant au Conseil d'Administration de l'Office.

Article 6.4 Justification de la représentativité des représentants des locataires et modalités de désignation

Article 6.4.1 La qualité de locataire des membres du Conseil de Concertation Locative de Patrimoine

Les membres désignés devront être choisis parmi les locataires de L'Office.
Ils doivent être titulaires d'un bail d'habitation, à l'exception du membre non locataire.
Les personnes dont le bail a été résilié, notamment par décision de justice ne peuvent représenter les locataires dans le cadre du Conseil de Concertation Locative de Patrimoine.
La perte de la qualité de locataire met fin automatiquement au mandat de représentation.
L'organisation devra alors désigner un nouveau représentant.
A défaut, le représentant concerné ne pourra valablement assister au Conseil de Concertation Locative

Article 6.4.2 Modalités de désignation

Les organisations désignent, par lettre simple ou par voie électronique, chaque année au 1^{er} janvier et au plus tard dix (10) jours avant la date de réunion fixée, **au plus trois représentants** pour participer aux réunions du CCLP, dont un représentant pourra ne pas être locataire de l'office.

Les membres désignés peuvent s'adjoindre en plus l'assistance d'une personne dont l'expertise sur un sujet est jugée utile :

- Cette personne devra être désignée à réception de l'ordre du jour.
- A défaut, la personne ne pourra valablement assister à la réunion.

Cette personne n'a pas vocation à se substituer aux membres désignés.
Elle ne pourra valablement assister au Conseil de Concertation Locative Patrimoine que si au moins un des représentants de l'organisation qui l'a désignée est présent.

Mars 2021

PCL Habitat Marseille Provence

CC
HC 6
RB

Article 6.5 Fréquence et Organisation des réunions

Le Conseil de Concertation Locative de Patrimoine se réunit au moins une fois par an dans les locaux du siège de l'Office, si possible en bonne articulation avec les dates du Conseil d'Administration de l'Office afin de recueillir l'avis du CCLP avant les réunions du Conseil d'Administration.

Article 6.5.1 Convocation et ordre du jour

L'Office adresse, par courrier simple et par voie électronique, aux organisations représentées au Conseil de Concertation Locative de Patrimoine et aux administrateurs siégeant au conseil d'administration de l'office, au plus tard **15 jours ouvrés avant** la date de la réunion, la convocation ainsi que l'ordre du jour et annexe au courrier tous documents utiles.

Les organisations représentées au Conseil de Concertation Locative de Patrimoine auront alors la possibilité dans un délai de **8 jours ouvrés** à compter de la réception de la convocation de proposer par courrier ou par voie électronique des sujets qui pourront être, sur décision de l'Office, portés à l'ordre du jour de la réunion.

Article 6.5.2 Tenue du secrétariat

L'Office assure le secrétariat du Conseil de Concertation Locative de Patrimoine.

Un compte rendu est établi et est adressé par courrier simple et par voie électronique aux membres du Conseil de Concertation Locative de Patrimoine dans un délai de un mois. Lesquels devront dans un délai d'un mois, produire leurs remarques pour qu'elles puissent être prises en compte.

Le compte rendu sera soumis à la validation lors du CCLP suivant.

Article 7 Le Conseil de Concertation Locative Local (CCLL)

Article 7.1 Compétences exercées dans le cadre des réunions du CCLL

Le Conseil de Concertation Locative Local définit les relations partenariales entre l'Office et les représentants des locataires à l'échelle locale de l'ensemble immobilier codifié à l'Office sous un même numéro ESI (code de la résidence).

Le Conseil de Concertation Locative Local assure, notamment, la gestion des thématiques suivantes : (liste non exhaustive)

- La qualité de service rendu au quotidien aux locataires en termes d'hygiène et de propreté
- Le programme de travaux de petits et de gros entretiens
- Les accords collectifs locaux et à choix individuels
- Les aménagements et équipements
- Les charges récupérables
- Le traitement des réclamations des locataires
- L'organisation d'actions favorisant la vie sociale au sein de l'immeuble ou du groupe d'immeubles
- ...

Mars 2021

PCL Habitat Marseille Provence

CG
Jc 7 HB

Ne sont pas abordés lors de ces réunions du CCLL :

- Les décisions stratégiques et organisationnelles de l'Office
- Le traitement des dossiers des situations individuelles des locataires de l'Office

Article 7.2 Composition des réunions du CCLL

Les membres de droit sont :

Pour l'Office, au niveau de l'Agence de gestion

- Le directeur d'Unité
- L'Adjoint au Directeur d'Unité
- Le Responsable de Gestion de Secteur (RGS)
- Le Conseiller de Relation Clientèle (CRC)
- Le contrôleur de gestion
- Tout représentant dûment habilité

Pour les locataires

- Les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil national de la Consommation présente dans l'ensemble immobilier concerné.
- Les représentants des groupements affiliés à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation présents dans l'ensemble immobilier concerné.
- Les représentants des associations non affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation qui représentent au moins 10% des locataires dans l'ensemble immobilier concerné.

Article 7.3 Compétence géographique

L'agence de gestion constitue le niveau de concertation privilégiée avec les représentants de locataires. A titre exceptionnel, un CCLL pourra être convoqué pour aborder un ou des sujets communs à plusieurs ensembles immobiliers relevant de la compétence d'une même agence de gestion.

Article 7.4 Justification de la représentativité des représentants des locataires et modalités de désignation

Article 7.4.1 La qualité de locataire des membres du Conseil de Concertation Locative Local

Les représentants de l'association ou du groupement devront être choisis parmi les locataires de L'Office résidant dans l'ensemble immobilier concerné.

Il doit être titulaire d'un bail d'habitation.

Les personnes dont le bail a été résilié, notamment par décision de justice ne peuvent représenter les locataires dans le cadre CCLL.

Mars 2021

PCL Habitat Marseille Provence

8
UN HC HB

La perte de la qualité de locataire met fin automatiquement au mandat de représentation.
L'association ou le groupement devra alors désigner un nouveau représentant.
A défaut, le représentant concerné ne pourra valablement assister aux réunions CCLL.

Article 7.4.2 La représentativité des membres des associations et des groupements au CCLL

- L'association fournit chaque année entre le 1^{er} janvier et le 30 janvier, une attestation d'affiliation rédigée par l'organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation.
- Le groupement fournit chaque année entre le 1^{er} janvier et le 30 janvier une attestation d'affiliation rédigée par l'organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation.
- Les associations non affiliées représentant 10% des locataires d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles justifie leur représentativité, selon :
 - ✓ Le nombre d'adhérents
 - ✓ Le montant d'une cotisation individuelle
 - ✓ Le montant global des cotisations perçues pour l'année N-1

Elles devront adresser ces justificatifs entre le 1^{er} janvier et le 30 janvier de chaque année.

Article 7.4.3 Modalités de désignation

Chaque association ou groupement de locataires désigne, par lettre simple ou par voie électronique chaque année au 1^{er} janvier et au plus tard dix (10) jours avant la réunion fixée, **au plus trois représentants** pour participer aux réunions du CCLL.

Les représentants des locataires peuvent s'adjoindre en plus l'assistance d'une personne dont l'expertise sur un sujet est jugée utile :

- Cette personne devra être désignée à réception de l'ordre du jour.
- A défaut, la personne ne pourra valablement assister à la réunion

Cette personne n'a pas vocation à se substituer aux représentants des locataires désignés.

Elle ne pourra valablement assister au CCLL que si au moins un des représentants de l'association qui l'a désignée est présent.

Article 7.4.4 Documents à fournir

Lors de sa création, l'association de locataires devra fournir les éléments suivants :

- Statuts
- Composition du Bureau
- Récépissé de déclaration en Préfecture
- Publication de la déclaration de l'association au Journal Officiel

L'association de locataires informe sans délai l'Office de toutes les modifications statutaires qui interviendraient.

Mars 2021

PCL Habitat Marseille Provence

CG Hc⁹ AB

Pour les groupements, ces derniers devront fournir une attestation d'affiliation délivrée par une des organisations siégeant à la Commission Nationale de Concertation, et les noms des représentants du groupement des locataires.

Article 7.4.5 Fréquence et Organisation des réunions

Il est prévu trois (3) réunions par an :

- La première au premier semestre portant notamment sur la programmation des travaux et le bilan de l'année précédente
- La seconde portant sur la régularisation annuelle des charges
- La troisième au second semestre portant notamment sur le prévisionnel des charges et le besoin de travaux l'année suivante

Les réunions du CCLL se tiennent en règle générale à l'agence de gestion.

Toutefois d'un commun accord, il peut être décidé d'organiser une réunion sur site.

- **Convocation et ordre du jour**

Le directeur d'agence adresse à ce titre, par courrier simple ou par voie électronique, au plus tard **15 jours ouvrés avant** la date de la réunion la convocation à participer à la réunion ainsi que l'ordre du jour et annexe au courrier tous documents utiles.

Les représentants des locataires auront alors la possibilité dans un délai de **5 jours ouvrés** à compter de la réception de la convocation de proposer par courrier des sujets qui pourront être, portés à l'ordre du jour de la réunion.

- **Tenue du secrétariat et transmission des comptes rendus**

L'Office assure le secrétariat des réunions du CCLL.

Un compte rendu de réunion actant les décisions prises, peut être établi et signé en séance avec remise en main propre. Le compte rendu actant les décisions prises peut aussi être adressé par courrier ou par voie dématérialisée aux représentants des associations ou groupements de la résidence dans les 20 jours ouvrés qui suivent la tenue du CCLL. Les associations et les groupements devront faire part de leur remarque dans les 20 jours ouvrés qui suivent la réception du compte rendu. Passé ce délai, le compte rendu sera réputé approuvé par l'ensemble des participants.

Article 8 Les moyens matériels mis à disposition des associations et groupements

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi N°86-1290 du 23/12/86 et de celles de la loi N°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, l'Office met à disposition des associations et groupements représentatifs des moyens matériels afin de favoriser leurs actions auprès des habitants et le développement de la concertation

La mise à disposition d'un local requiert la signature systématique d'une convention de mise à disposition laquelle fixe les conditions d'utilisation du local.

Mars 2021

PCL Habitat Marseille Provence


 10 

Article 8.1 Mise à disposition d'un local

Un local est mis à disposition à titre gratuit à l'association représentative qui en fait la demande, si la configuration de l'immeuble ou du groupe d'immeuble s'y prête.
Si un seul local est disponible pour plusieurs associations, la première qui en fait la demande, cachet de la poste faisant foi, se verra attribué le local. Il ne pourra pas être demandé la création de locaux supplémentaires.
Toutefois, l'Office laisse la possibilité aux associations de partager le local, s'ils sont d'accord pour organiser les modalités d'occupation.

L'association ou les associations occupant le local souscrit ou souscrivent une assurance responsabilité civile pour garantir leurs activités.

Article 8.2 Destination du local

Le local est mis à disposition de l'association représentative en vue d'y exercer ses missions lesquelles doivent être exclusivement dédiées au secteur locatif social conformément aux dispositions de l'article 44 de la loi N°86-1290 du 23 décembre 1986 et de celles de la loi N°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et de la convention de mise à disposition conclue entre les parties.

Article 8.3 Mise à disposition d'un bureau aux administrateurs

Au siège de l'Office, les administrateurs représentants les locataires peuvent bénéficier, sur demande au moins **15 jours ouvrables** avant la date souhaitée, de la mise à disposition gracieuse d'un bureau équipé d'un téléphone.

Article 8.4 Panneaux d'affichage

Un panneau d'affichage est mis à disposition des associations de locataires afin de diffuser leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux en cours.

Si l'accès aux panneaux d'affichage nécessite pour l'association de disposer d'un double des clés ou de badge d'accès aux parties communes, voire aux boîtes aux lettres, ces doubles lui seront remis par l'Office.

Article 8.5 Accès aux parties communes de l'immeuble

L'accès à l'immeuble est autorisé exclusivement à des fins d'affichage sur les panneaux destinés à cet effet ou de distribution dans les boîtes aux lettres d'informations des locataires.

L'association s'engage à ne pas se servir de ces clés et badges pour diffuser de la publicité à des fins commerciales, politiques, philosophiques, confessionnelles, ethniques ou raciales ainsi que des messages en contradiction avec les objectifs du logement social.

Elle s'engage également à ne pas en faire de double, ni à les communiquer à quelque titre que ce soit à un tiers non habilité.

Mars 2021

PCL Habitat Marseille Provence

CG HC 11 

Article 9 Les moyens financiers mis à disposition des organisations

L'Office accorde, dans le cadre des moyens financiers dévolus aux associations représentatives, une subvention annuelle calculée sur la base du nombre de logements gérés par Habitat Marseille Provence et répartie en fonction du résultat des dernières élections des représentants des locataires.

Les moyens financiers alloués sont réévalués chaque année sur la base du nombre de logements de l'Office au 31 décembre de l'année précédente.

A ce titre, l'Office attribue 2 € par logement du patrimoine concerné par le Plan.

Article 10 Bilan

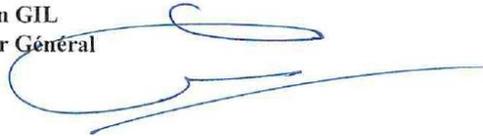
Les organisations bénéficiaires de moyens financiers alloués par l'Office doivent présenter un bilan annuel de l'utilisation de cette dotation.

Elles adressent à ce titre à L'Office un bilan annuel de l'année N remis de préférence au premier trimestre de l'année N+1.

Ce bilan sera présenté au Conseil d'Administration de l'Office.

Fait à Marseille le

M. Christian GIL
Le Directeur Général



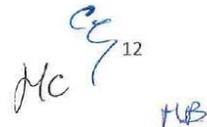
Madame Marianne BARLE,
Représentant(e) UD13 CGL



Mme Danielle GAUCHE
Représentante UD Bouches du Rhône CLCV

Mars 2021

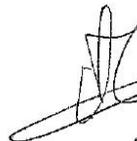
PCL Habitat Marseille Provence



Accusé de réception en préfecture
013-390328623-20210330-CA20210014-DE
Reçu le 31/03/2021

M. Jean Paul GUILBERT
Représentant CNL13

M. Hervé CURTILLET
Représentant INDECOSA CGT13

 **INDECOSA CGT 13**
23 Bd Charles Nedelec
13003 MARSEILLE
Tél. 04 96 21 76 45
contactinfo@indecosa13.fr

Mars 2021

PCL Habitat Marseille Provence

cg
Mc 13

Exemple de fiche locataires d'information

**VOUS RECHERCHEZ
UN LOGEMENT**

Fiche pratique
N°1



**Votre situation familiale et vos revenus vous permettent
de rechercher un logement HLM :**

**Effectuez les bonnes
démarches**

Habitat
Marseille
Provence
un service Habitat Marseille

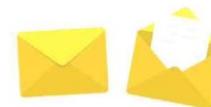
1. Enregistrez, renouvelez ou modifiez votre demande

En tant que demandeur, vous avez le choix :

- **Réaliser vous-même les démarches en ligne** sur le site internet www.demande-logement-social.gouv.fr
- **Vous déplacer dans un guichet** (bailleurs, collectivités), qui saisit les demandes d'enregistrement et de renouvellement dans le Système National d'Enregistrement (S.N.E.).

À Habitat Marseille Provence, vous pouvez retirer un formulaire papier au Siège ou dans l'une de nos agences (adresses au dos de ce document).

Renvoyez votre formulaire à l'adresse suivante :
BP N° 97
Demande de Logement
HABITAT MARSEILLE PROVENCE
13382 MARSEILLE CEDEX 13
ou déposez-le au Siège ou dans une de nos agences.



2. Votre Numéro Unique Départemental

Pour enregistrer votre demande de logement social, vous devez fournir la photocopie ou le scan d'une pièce d'identité (Carte Nationale d'Identité, Passeport, Titre de séjour...).

N'oubliez pas de vérifier que toutes les pièces demandées ont été jointes.
Sans ces documents, votre demande ne pourra pas être saisie.

Votre dossier comporte des rubriques avec des astérisques (*) que vous devez **obligatoirement** remplir. Une notice explicative pour vous aider à le compléter vous est remise.

Vous pouvez également **télécharger le formulaire de demande de logement** et sa notice explicative sur le site d'Habitat Marseille Provence <http://www.new.hmpmarseille.fr>

À partir de ce dossier, il vous sera délivré sous 30 jours, un « **Numéro Unique Départemental** ». Vous devez le conserver car il est votre identifiant tant que vous êtes demandeur d'un logement social. Votre demande est valable un an. Elle doit être renouvelée chaque année.

Habitat Marseille Provence vous demandera ensuite certains justificatifs pour l'étude de votre dossier afin de préparer le passage en Commission d'Attribution.

Le saviez-vous ?

Si vous êtes salarié d'une entreprise de plus de 10 personnes, votre employeur peut faciliter votre demande par l'intermédiaire du 1% logement.



3. L'étude de votre demande

Votre demande est traitée par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Les membres de la Commission d'Attribution sont désignés par le Conseil d'Administration. Le personnel d'Habitat Marseille Provence n'intervient pas dans l'attribution des logements.

À l'issue de chaque Commission d'Attribution, un courrier est adressé à tous les demandeurs dont les dossiers ont été étudiés.



Vous pouvez vous connecter dans votre espace sur le site internet : www.demande-logement-social.gouv.fr afin de suivre l'évolution de votre demande.



Pour obtenir un logement social, vous ne devez pas dépasser les plafonds de ressources fixés par arrêté du 29 juillet 1987 et révisés annuellement.

Les ressources prises en compte sont le Revenu Fiscal de Référence au titre de l'impôt sur le revenu de chaque personne composant le ménage, relatif à l'année N-2.

Pour 2021, les ressources prises en compte sont donc celles de 2019. Cependant, si une baisse de plus de 10 % des revenus est intervenue entre temps, il est possible de demander que soient pris en compte les revenus de l'année N-1 (justificatifs à fournir) sans toutefois dépasser les plafonds de ressources.



Le rôle de la Commission d'Attribution

Sa mission est d'étudier plusieurs demandes pour chaque appartement disponible et d'attribuer les logements en classant les candidats par ordre de priorité.

La Commission d'Attribution comprend 6 membres émanant du Conseil d'Administration d'Habitat Marseille Provence, auxquels s'ajoutent 3 autres membres : le représentant du Maire de la commune où sont localisés les logements à attribuer, le représentant du Président de la Métropole Aix-Marseille Provence et le représentant de l'État. Ces 9 membres ont voix délibératives.

Vos interlocuteurs

Des demandes de logement sont à votre disposition à l'accueil du Siège et dans nos agences.



SIÈGE

25, avenue de Frais Vallon
13388 Marseille Cedex 13

Téléphone : 04 91 10 80 03

Direction de la Clientèle et de l'Attribution

Accueil téléphonique

Du lundi au vendredi
de 13h30 à 16h30

Accueil du public

Du lundi au vendredi
de 8h30 à 12h15

EN AGENCE

Agence EST

25, avenue de Frais Vallon
13013 Marseille

Téléphone : 04 91 86 46 90

Télécopie : 04 91 86 46 99

Courriel : agence-est@hmpmarseille.fr

Accueil du public

L'agence EST reçoit exclusivement sur rendez-vous.

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15.

Accueil téléphonique

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15
et de 13h30 à 16h30.

Agence LITTORAL

14, rue du Racati
13003 Marseille

Téléphone : 04 96 11 67 30

Télécopie : 04 96 11 67 59

Accueil du public

L'agence LITTORAL reçoit exclusivement sur rendez-vous.

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15
et de 13h30 à 16h30.

Accueil téléphonique

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15
et de 13h30 à 16h30.

Agence SUD

372, rue Saint-Pierre
13005 Marseille

Téléphone : 04 96 19 05 60

Télécopie : 04 96 19 05 89

Accueil du public

L'agence SUD reçoit exclusivement sur rendez-vous.

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15
et de 13h30 à 16h30.

Accueil téléphonique

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15
et de 13h30 à 16h30.

**GAGNEZ DU TEMPS
EN FAISANT VOS
DÉMARCHES PAR ÉCRIT**

**UNE BOÎTE POSTALE
EST À VOTRE DISPOSITION**

BP n° 97
« Demande de logement »
Habitat Marseille Provence
13382 Marseille Cedex 13

Habitat Marseille Provence

HMP - 25, avenue de Frais Vallon
13 388 Marseille Cedex 13

Mars 2021. Ne pas jeter sur la voie publique - urbifone

Etat initial du parc

Code groupe	Nom du groupe	Adresse	Ville	Année de construction	Financement famille CUS	Politique de la ville	Gamme qualité	Habitat	Nombre de logements	Nombre individuel	Nombre collectif	Nombre T1 et T1bis	Nombre T2	Nombre T3	Nombre T4	Nombre T5+
0003	SAINTE GENEVIEVE	211 BLV ROMAIN ROLLAND SAINTE GENEVIEVE	MARSEILLE	1961	PLAI	Hors QPV	B	collectif	339		339	8	89	120	66	56
0004	SAINTE ANNE	524 AVENU DE MAZARGUES SAINTE ANNE	MARSEILLE	1964	PLAI	Hors QPV	B	collectif	155		155	0	15	51	50	39
0007	LA MARINE BLEUE	39 BLV CHARLES MORETTI LA MARINE BLEUE	MARSEILLE	1958	PLAI	QPV	D	collectif	787		787	190	405	192	0	0
0010	PAUL STRAUSS	88 CH DE GIBBES PAUL STRAUSS	MARSEILLE	1922	PLAI	QPV	D	collectif	207		207	8	26	169	4	0
0012	LES CHUTES LAVIE	ALLEE DES DEUX PINS LES CHUTES LAVIE	MARSEILLE	1926	PLAI	Hors QPV	D	mixte	157	47	110	9	6	48	84	10
0013	SAINT LOUP	1 AVENU CENTRALE SAINT LOUP	MARSEILLE	1927	PLAI	Hors QPV	D	individuel	215	215		24	52	123	15	0
0015	SAINT LOUIS	15 AVENU DES LILAS SAINT LOUIS	MARSEILLE	1926	PLAI	QPV	E	individuel	135	135		17	22	61	35	0
0017	SAINT JUST	16 PLAT des marguerites SAINT JUST	MARSEILLE	1928	PLAI	Hors QPV	D	individuel	110	110		3	14	55	36	2
0019	SAINT CHARLES	14 RUE LUCIEN ROLMER SAINT CHARLES	MARSEILLE	1953	PLAI / PLUS	QPV	D	collectif	284		284	0	15	56	213	0
0020	LE CANET	30 BLV COMMANDANT FINAT DUCLOS LE CANET	MARSEILLE	1952	PLAI	QPV	C	collectif	68		68	0	4	31	32	0
0021	LA VALBARELLE	28 AVENU DE L'ABBE LANFRANCHI LA VALBARELLE	MARSEILLE	1954	PLAI	QPV	C	collectif	353		353	1	32	196	123	1
0024	LES TAMARIS	18 BLV DU COLLET LES TAMARIS	MARSEILLE	1955	PLAI	Hors QPV	D	collectif	48		48	0	30	12	6	0
0025	SAINT THEODORE	24 BLV DES BENGALIS SAINT THEODORE	MARSEILLE	1958	PLAI	Hors QPV	C	collectif	246		246	0	73	97	72	4

Code groupe	Nom du groupe	Adresse	Ville	Année de construction	Financement famille CUS	Politique de la ville	Gamme qualité	Habitat	Nombre de logements	Nombre individuel	Nombre collectif	Nombre T1 et T1bis	Nombre T2	Nombre T3	Nombre T4	Nombre T5+
0028	MADRAGUE VILLE	48 TRV DU MOULIN A VENT MADRAGUE VILLE	MARSEILLE	1955	PLAI	QPV	D	collectif	48		48	0	30	12	6	0
0030	FIL DE LIN	BLV GRAC FIL DE LIN	MARSEILLE	1956	PLAI	QPV	D	collectif	8		8	0	4	4	0	0
0031	FONSCOLOMBES	5 BLV FONSCOLOMBES FONSCOLOMBES	MARSEILLE	1960	PLAI	QPV	C	collectif	74		74	0	74	0	0	0
0032	LES CATALANS	35 RUE PAPETY LES CATALANS	MARSEILLE	1955	PLAI	Hors QPV	B	collectif	140		140	0	39	87	14	0
0033	SAINT PIERRE	222 RUE SAINT PIERRE SAINT PIERRE	MARSEILLE	1959	PLAI	Hors QPV	C	collectif	250		250	1	83	123	42	0
0036	LES RUCHES	89 RUE DE LA MAURELLE LES RUCHES	MARSEILLE	1964	PLAI	QPV	D	collectif	130		130	0	0	90	30	10
0038-AEIKNL	FRAIS VALLON	9 IMPAS RAVEL FRAIS VALLON	MARSEILLE	1964	PLAI	QPV	E	collectif	528		528	1	131	187	7	202
0038-B	FRAIS VALLON	51 AVENU DE FRAIS VALLON	MARSEILLE	1964	PLAI	QPV	D	collectif	150		150	0	0	1	149	0
0038-CFH	FRAIS VALLON	24 AVENU DE FRAIS VALLON	MARSEILLE	1964	PLAI	QPV	D	collectif	377		377	0	188	188	0	1
0038-G	FRAIS VALLON	38 AVENU DE FRAIS VALLON	MARSEILLE	1964	PLAI	QPV	C	collectif	168		168	0	15	0	132	21
0038-JMO	FRAIS VALLON	71 AVENU DE FRAIS VALLON	MARSEILLE	1964	PLAI	QPV	D	collectif	122		122	0	0	41	81	0
0039	LA BLANCARDE	19 TRV DE LA TREVARESSA LA BLANCARDE	MARSEILLE	1961	PLAI	Hors QPV	B	collectif	241		241	0	62	111	59	9
0040	DUCRET	240 CH SAINT JEAN DU DESERT DUCRET	MARSEILLE	1964	PLAI	Hors QPV	D	collectif	75		75	0	2	28	33	12
0046	LES OLIVIERS B	12 RUE DU PERAS LES OLIVIERS	MARSEILLE	1968	PLAI	QPV	C	collectif	170		170	8	76	46	32	8
0048	PAUL TROMPETTE	9 RUE PAUL TROMPETTE PAUL TROMPETTE	MARSEILLE	1968	PLAI	QPV	C	collectif	115		115	0	38	39	38	0
0050	SAINT BARTHELEMY 3	52 RUE MAHBOUBI TIR	MARSEILLE	1969	PLAI	QPV	C	collectif	421		421	23	54	173	94	77

Code groupe	Nom du groupe	Adresse	Ville	Année de construction	Financement famille CUS	Politique de la ville	Gamme qualité	Habitat	Nombre de logements	Nombre individuel	Nombre collectif	Nombre T1 et T1bis	Nombre T2	Nombre T3	Nombre T4	Nombre T5+
		SAINT BARTHELEMY 3														
0051	LES HAMADRYADES	34 CH DES BAUMILLONS LES HAMADRYADES	MARSEILLE	1969	PLAI	QPV	B	collectif	149		149	10	25	54	48	12
0052	CHARLES ROUGNY	11 RUE DU PERAS CHARLES ROUGNY	MARSEILLE	1969	PLAI	QPV	C	collectif	205		205	10	81	62	43	9
0053	LOUIS VILLECROZE	15 RUE NEOULE LOUIS VILLECROZE	MARSEILLE	1969	PLAI	QPV	C	collectif	206		206	10	81	61	45	9
0054	LE MASSALIA	33 BLV LAROUSSE LE MASSALIA	MARSEILLE	1969	PLAI	QPV	D	collectif	184		184	2	12	70	79	21
0055	JEAN JAURES	14 AVENU DES ARNAVAUX JEAN JAURES	MARSEILLE	1969	PLAI	QPV	D	collectif	440		440	4	17	189	152	78
0056	CHATEAU SAINT LOUP	29 TRV DE CHANTE PERDRIX CHATEAU SAINT LOUP	MARSEILLE	1970	PLAI	QPV	E	collectif	300		300	19	33	103	119	26
0057	LES EGLANTIERS	8 RUE NEOULE LES EGLANTIERS	MARSEILLE	1971	PLAI	QPV	C	collectif	94		94	0	15	31	32	16
0059	LES BLEUETS	71 AVENU SAINT-PAUL LES BLEUETS	MARSEILLE	1971	PLAI	QPV	C	collectif	94		94	0	15	32	32	15
0060	LES LAVANDES	42 AVENU SAINT-PAUL LES LAVANDES	MARSEILLE	1971	PLAI	QPV	C	collectif	94		94	0	15	31	32	16
0061	LES MIMOSAS	3 RUE AUGUSTE CHABAUD LES MIMOSAS	MARSEILLE	1971	PLAI	QPV	C	collectif	132		132	8	15	43	50	16
0062	LES IRIS	38 AVENU GEORGES BRAQUE LES IRIS	MARSEILLE	1971	PLAI	QPV	C	collectif	221		221	4	30	96	51	40
0064	LES CYCLAMENS	17 AVENU DE LA BARQUIERE LES CYCLAMENS	MARSEILLE	1973	PLAI	QPV	C	collectif	242		242	9	29	81	101	22
0065	LES MYOSOTIS	7 AVENU DE LA SOUDE LES MYOSOTIS	MARSEILLE	1973	PLAI	QPV	C	collectif	133		133	0	11	56	65	0
0066	LES AJONCS	27 AVENU DE LA	MARSEILLE	1973	PLAI	QPV	C	collectif	225		225	15	24	71	81	33

Code groupe	Nom du groupe	Adresse	Ville	Année de construction	Financement famille CUS	Politique de la ville	Gamme qualité	Habitat	Nombre de logements	Nombre individuel	Nombre collectif	Nombre T1 et T1bis	Nombre T2	Nombre T3	Nombre T4	Nombre T5+
		SOUDE LES AJONCS														
0067	LES CAILLOLS	29 CH DES CAMPANULES LES CAILLOLS	MARSEILLE	1973	PLAI	QPV	B	collectif	340		340	13	27	164	116	20
0070	LE PANIER II	24 RUE DU REFUGE LE PANIER II	MARSEILLE	1982	PLAI	QPV	F	collectif	3		3	1	1	0	0	1
0076	POMEGUES	33 BLV BAPTISTIN CAYOL POMEGUES	MARSEILLE	1980	PLAI	Hors QPV	C	collectif	54		54	0	1	12	34	7
0078	LES LILAS	39 RUE ALBERT MARQUET LES LILAS	MARSEILLE	1967	PLAI	QPV	D	collectif	220		220	0	0	120	64	36
0079	LE BENGALE	29 RUE FARINIÈRE LE BENGALE	MARSEILLE	1981	PLAI	Hors QPV	C	collectif	125		125	10	1	67	33	14
0080	LE REFUGE	25 RUE DU REFUGE LE REFUGE	MARSEILLE	1981	PLAI	QPV	D	mixte	33	2	31	12	4	10	5	2
0081	LES HEVEAS	30 RUE LAUTARD LES HEVEAS	MARSEILLE	1981	PLAI	QPV	D	collectif	40		40	12	6	1	20	1
0083	LA PLAGE	8 RUE DES MOUSSES LA PLAGE	MARSEILLE	1981	PLAI	Hors QPV	A	collectif	74		74	9	18	25	13	9
0084	LES GENETS	29 RUE MARATHON LES GENETS	MARSEILLE	1971	PLAI	QPV	B	collectif	94		94	0	15	31	32	16
0086	LES CARMELINS	RUE DES GRANDS CARMES LES CARMELINS	MARSEILLE	1983	PLAI	QPV	C	collectif	67		67	6	26	18	13	4
0087	RUE D'ENDOUME	64 RUE D'ENDOUME RUE D'ENDOUME	MARSEILLE	1983	PLAI	Hors QPV	D	collectif	4		4	0	1	2	1	0
0091	LA GROTTÉ ROLLAND	4 BLV DE LA VERRERIE LA GROTTÉ ROLLAND	MARSEILLE	1958	PLAI	Hors QPV	B	collectif	315		315	11	35	187	74	8
0092	SAINT PAUL	40 TRV DE LA PALUD SAINT PAUL	MARSEILLE	1958	PLAI	QPV	D	collectif	129		129	1	0	31	78	18
0093	LES CYPRES	12 RUE MARATHON LES	MARSEILLE	1968	PLAI	QPV	C	collectif	96		96	0	0	84	0	12

Code groupe	Nom du groupe	Adresse	Ville	Année de construction	Financement famille CUS	Politique de la ville	Gamme qualité	Habitat	Nombre de logements	Nombre individuel	Nombre collectif	Nombre T1 et T1bis	Nombre T2	Nombre T3	Nombre T4	Nombre T5+
		CYPRES														
0094	LES LAURIERS	10 RUE MARATHON LES LAURIERS	MARSEILLE	1965	PLAI	QPV	D	collectif	398		398	2	60	170	148	18
0095	VERT-BOIS	287 CH DE SAINTE MARTHE VERT-BOIS	MARSEILLE	1955	PLAI	QPV	D	collectif	124		124	2	59	33	23	7
0097	LA RENAUDE	30 BLV HERODOTE LA RENAUDE	MARSEILLE	1964	PLAI	QPV	D	collectif	107		107	0	2	40	43	22
0098	LES OLIVIERS C	1 RUE NEOULE LES OLIVIERS	MARSEILLE	1968	PLAI	QPV	C	collectif	186		186	10	80	53	34	9
0101	BOULEVARD J. CASSONE	5 BLV JACQUES CASSONE BOULEVARD J. CASSONE	MARSEILLE	1985	PLAI	QPV	D	individuel	1	1		0	0	0	1	0
0103	RUE RABELAIS	90 RUE RABELAIS RUE RABELAIS	MARSEILLE	1988	PLAI	QPV	D	individuel	1	1		0	0	0	0	1
0104	RUE BARSOTTI	10 RUE BARSOTTI RUE BARSOTTI	MARSEILLE	1985	PLAI	QPV	D	individuel	1	1		0	0	0	0	1
0105	BD D. CASANOVA - 204	204 BLV DANIELLE CASANOVA BD D. CASANOVA	MARSEILLE	1986	PLAI	QPV	C	individuel	1	1		0	0	0	0	1
0107	AV. DE LA CAPELETTE	141 AVENU DE LA CAPELETTE AV. DE LA CAPELETTE	MARSEILLE	1983	PLAI	Hors QPV	D	collectif	4		4	0	2	0	2	0
0108	VILLA CHANTERAINE	22 TRV VALLETTE VILLA CHANTERAINE	MARSEILLE	1987	PLAI	QPV	D	mixte	42	5	37	0	4	12	18	8
0109	LE PERCY	48 BLV DE MAILLANE LE PERCY	MARSEILLE	1989	PLAI	Hors QPV	B	collectif	85		85	3	17	33	26	6
0111	RUE DANTON	62 RUE DANTON RUE DANTON	MARSEILLE	1985	PLAI	QPV	E	collectif	3		3	0	3	0	0	0
0112	DECANIS	3 RUE CADOLIVE DECANIS	MARSEILLE	1987	PLAI	Hors QPV	B	collectif	36		36	0	1	10	21	4
0113	RUE DES DOMINICAINES	10 RUE DES DOMINICAINES RUE DES DOMINICAINES	MARSEILLE	1991	PLAI	QPV	C	collectif	9		9	6	3	0	0	0

Code groupe	Nom du groupe	Adresse	Ville	Année de construction	Financement famille CUS	Politique de la ville	Gamme qualité	Habitat	Nombre de logements	Nombre individuel	Nombre collectif	Nombre T1 et T1bis	Nombre T2	Nombre T3	Nombre T4	Nombre T5+
0115	RUE FR. BARBINI	63 RUE FRANCOIS BARBINI RUE FR. BARBINI	MARSEILLE	1983	PLAI	QPV	D	collectif	1		1	0	0	0	0	1
0116	BOULEVARD FERAUD	15 BLV FERAUD BOULEVARD FERAUD	MARSEILLE	1985	PLAI	QPV	D	collectif	2		2	0	0	0	0	2
0117	BOULEVARD FELLEN	14 BLV FELLEN BOULEVARD FELLEN	MARSEILLE	1985	PLAI	QPV	D	individuel	1	1		0	0	0	0	1
0118	RUE DE L'ACADEMIE	10 RUE DE L'ACADEMIE RUE DE L'ACADEMIE	MARSEILLE	1987	PLAI	QPV	D	collectif	8		8	0	2	6	0	0
0121	BD LOUIS GUICHOUX-11	11 BLV LOUIS GUICHOUX LOUIS GUICHOUX	MARSEILLE	1984	PLAI	QPV	C	individuel	1	1		0	0	0	0	1
0123	RUE GUINTRAND	2 RUE GUINTRAND RUE GUINTRAND	MARSEILLE	1989	PLAI	QPV	C	collectif	15		15	0	4	6	4	1
0125	RUE SAINT THEODORE-1	1 RUE SAINT THEODORE RUE SAINT THEODORE	MARSEILLE	1990	PLAI	QPV	D	collectif	6		6	6	0	0	0	0
0126	RUE SAINT THEODORE-9	9 RUE SAINT THEODORE RUE SAINT THEODORE	MARSEILLE	1988	PLAI	QPV	D	collectif	8		8	1	2	3	1	1
0127	RUE PETITES MARIES-1	1 RUE DES PETITES MARIES RUE PETITES MARIES	MARSEILLE	1987	PLAI	QPV	C	collectif	7		7	0	5	0	1	1
0128	SAINT LAZARE	16 PLACE MARCEAU SAINT LAZARE	MARSEILLE	1986	PLAI	QPV	C	collectif	40		40	15	6	6	9	4
0129	LEBRIX	1 AVENU VITON LEBRIX	MARSEILLE	1985	PLAI	Hors QPV	C	collectif	36		36	0	6	8	16	6
0130	CANADA	23 RUE DU CANADA CANADA	MARSEILLE	1994	PLAI	Hors QPV	C	collectif	30		30	0	6	13	7	4
0131	RUE DES MUETTES	25 RUE DES MUETTES RUE DES MUETTES	MARSEILLE	1989	PLAI	QPV	E	collectif	6		6	1	2	2	1	0
0132	VALLON DES TUVES	20 CH DU VALLON DES PINS VALLON DES TUVES	MARSEILLE	1986	PLAI	QPV	D	collectif	16		16	0	2	3	3	8

Code groupe	Nom du groupe	Adresse	Ville	Année de construction	Financement famille CUS	Politique de la ville	Gamme qualité	Habitat	Nombre de logements	Nombre individuel	Nombre collectif	Nombre T1 et T1bis	Nombre T2	Nombre T3	Nombre T4	Nombre T5+
0134	OLIVIERS A	15 RUE ALBERT MARQUET OLIVIERS A	MARSEILLE	1968	PLAI	QPV	D	collectif	277		277	0	0	92	139	46
0135	LES TREMBLES	343 BLV DE SAINTE MARGUERITE LES TREMBLES	MARSEILLE	1989	PLAI	Hors QPV	B	collectif	67		67	3	8	35	16	5
0136	RUE DES PETITES MARIES-15	15 RUE DES PETITES MARIES RUE DES PETITES MARIES	MARSEILLE	1985	PLAI	QPV	C	collectif	5		5	0	0	2	3	0
0140	RUES SAINTE & FORTIA	11 RUE FORTIA RUES SAINTE & FORTIA	MARSEILLE	1983	PLAI	Hors QPV	C	collectif	10		10	1	3	1	1	4
0141	RUE SAINT PIERRE	279 RUE SAINT PIERRE RUE SAINT PIERRE	MARSEILLE	1983	PLAI	Hors QPV	C	collectif	4		4	0	0	3	1	0
0143	RUE DE FUVEAU	3 RUE DE FUVEAU RUE DE FUVEAU	MARSEILLE	1987	PLAI	Hors QPV	B	collectif	4		4	0	1	3	0	0
0144	BD DE LA STATION	3B BLV DE LA STATION BD DE LA STATION	MARSEILLE	1987	PLAI	Hors QPV	C	individuel	1	1		0	0	0	0	1
0146	BD DE LA LOUISIANE	16 BLV DE LA LOUISIANE BD DE LA LOUISIANE	MARSEILLE	1988	PLAI	Hors QPV	C	individuel	1	1		0	0	0	1	0
0147	HERODOTE	BLV HERODOTE HERODOTE	MARSEILLE	1987	PLAI	QPV	D	individuel	36	36		0	0	5	19	12
0148	BD DES CRENEAUX - 13	13 BLV DES CRENEAUX BD DES CRENEAUX	MARSEILLE	1988	PLAI	Hors QPV	D	individuel	1	1		0	0	0	0	1
0149	IMPASSE L. BONNEFOY	10 IMPAS DE LA COMMANDERIE IMPASSE L. BONNEFOY	MARSEILLE	1988	PLAI	QPV	E	collectif	3		3	1	1	1	0	0
0150	BD D. CASANOVA - 146	146 BLV DANIELLE CASANOVA BD D. CASANOVA	MARSEILLE	1988	PLAI	QPV	D	individuel	1	1		0	0	0	0	1
0151	CHEMIN DE LA PELOUQUE	128 CH DE LA PELOUQUE CHEMIN DE LA PELOUQUE	MARSEILLE	1988	PLAI	Hors QPV	D	collectif	2		2	0	1	0	0	1

Code groupe	Nom du groupe	Adresse	Ville	Année de construction	Financement famille CUS	Politique de la ville	Gamme qualité	Habitat	Nombre de logements	Nombre individuel	Nombre collectif	Nombre T1 et T1bis	Nombre T2	Nombre T3	Nombre T4	Nombre T5+
0152	LES PEINTRES ROUX	ALLEE DE LA FONTAINE VEYRE LES PEINTRES ROUX	MARSEILLE	1989	PLAI	QPV	D	individuel	56	56		1	11	14	25	5
0154	BD LOUIS GUICHOUX-15	15 BLV LOUIS GUICHOUX BD LOUIS GUICHOUX	MARSEILLE	1989	PLAI	QPV	D	individuel	1	1		0	1	0	0	0
0155	ILOT PUGET	7 RUE D'AIX EN PROVENCE ILOT PUGET	MARSEILLE	1994	PLAI	QPV	C	collectif	30		30	4	7	10	8	1
0159	BD DE LA LIBERTE	33 BLV DE LA LIBERTE BD DE LA LIBERTE	MARSEILLE	1993	PLAI	QPV	D	collectif	17		17	7	4	5	0	1
0160	RUE ANDRE POGGIOLI	4 RUE ANDRE POGGIOLI ANDRE POGGIOLI	MARSEILLE	1990	PLAI	QPV	D	collectif	6		6	0	6	0	0	0
0161	AVE A. DE LA FORGE	36 AVENU ANATOLE DE LA FORGE A. DE LA FORGE	MARSEILLE	1990	PLAI	Hors QPV	D	mixte	8	1	7	3	4	0	1	0
0164	RUE FLEGIER	5 RUE FLEGIER RUE FLEGIER	MARSEILLE	1993	PLAI	QPV	D	collectif	4		4	0	0	4	0	0
0166	CHEM. PETITE MALETTE	39 CH DE LA PETITE MALETTE CHEM. PETITE MALETTE	MARSEILLE	1992	PLAI	Hors QPV	C	collectif	2		2	0	0	1	0	1
0167	BD DES CRENEAUX - 53	53 BLV DES CRENEAUX BD DES CRENEAUX	MARSEILLE	1991	PLAI	Hors QPV	C	collectif	1		1	0	0	0	0	1
0168	L'ESTABLON	5 CH DU RESQUIADOU L'ESTABLON	LE ROVE	1991	PLAI	Hors QPV	D	individuel	2	2		0	0	2	0	0
0169	RUE SAINT-SEBASTIEN	88 RUE SAINT-SEBASTIEN RUE SAINT-SEBASTIEN	MARSEILLE	1993	PLAI	Hors QPV	C	collectif	3		3	1	0	1	1	0
0171	AVE JOSEPH BODO	3 AVENU JOSEPH BODO AVE JOSEPH BODO	MARSEILLE	1991	PLAI	QPV	D	collectif	7		7	5	0	1	1	0
0172	RUE 3 FRERES CARASSO	31 RUE DES TROIS FRERES CARASSO RUE 3	MARSEILLE	1990	PLAI	Hors QPV	C	collectif	6		6	4	0	2	0	0

Code groupe	Nom du groupe	Adresse	Ville	Année de construction	Financement famille CUS	Politique de la ville	Gamme qualité	Habitat	Nombre de logements	Nombre individuel	Nombre collectif	Nombre T1 et T1bis	Nombre T2	Nombre T3	Nombre T4	Nombre T5+
		FRERES CARASSO														
0173	LA MARGERAY	81 AVENU ANATOLE DE LA FORGE LA MARGERAY	MARSEILLE	1991	PLAI	Hors QPV	D	mixte	85	2	83	0	13	16	31	25
0179	TVSE DU TELEGRAPHE	18 TRV DU TELEGRAPHE TVSE DU TELEGRAPHE	MARSEILLE	1992	PLAI	QPV	C	individuel	2	2		0	0	1	1	0
0180	1 A, RUE DE L'ACADEMIE	1A RUE DE L'ACADEMIE RUE DE L'ACADEMIE	MARSEILLE	1995	PLAI	QPV	D	collectif	9		9	2	3	2	2	0
0186	LES JACINTHES	BLV NOTRE DAME DE SANTA CRUZ LES JACINTHES	MARSEILLE	1993	PLAI	Hors QPV	C	collectif	12		12	0	0	8	4	0
0187	LE CHALET	TRV DE TOUR SAINTE LE CHALET	MARSEILLE	1992	PLAI	Hors QPV	E	collectif	3		3	0	1	1	0	1
0188	BOULEVARD CENTRAL	55 BLV CENTRAL BOULEVARD CENTRAL	MARSEILLE	1995	PLAI	Hors QPV	B	individuel	1	1		0	0	1	0	0
0189	LE JEAN MICHEL	RO NATIONALE 96 LE JEAN MICHEL	ROQUEVAIRE	1992	PLAI	Hors QPV	E	individuel	1	1		0	0	0	0	1
0192	RN SAINT LOUIS	224 RO NATIONALE DE ST LOUIS RN SAINT LOUIS	MARSEILLE	1994	PLAI	QPV	D	individuel	1	1		0	0	0	0	1
0194	LA MONTJARDE	42 BLV D'ANNAM LA MONTJARDE	MARSEILLE	1997	PLAI	QPV	B	collectif	70		70	0	16	33	16	5
0196	HAUTERIVE	33 ALLEE HAUTERIVE HAUTERIVE	MARSEILLE	1993	PLI	Hors QPV	C	individuel	7	7		0	0	1	3	3
0197	LE SAULE PLEUREUR	4 AVENU DU SAULE PLEUREUR LE SAULE PLEUREUR	MARSEILLE	1993	PLAI	Hors QPV	D	individuel	1	1		0	0	0	0	1
0198	1 BD NUNGESSER	1 BLV NUNGESSER BD NUNGESSER	MARSEILLE	1993	PLAI	Hors QPV	C	individuel	1	1		0	0	0	1	0
0199	ISLY	33 RUE D'ISLY	MARSEILLE	1994	PLAI	Hors	D	collectif	11		11	6	0	1	4	0

Code groupe	Nom du groupe	Adresse	Ville	Année de construction	Financement famille CUS	Politique de la ville	Gamme qualité	Habitat	Nombre de logements	Nombre individuel	Nombre collectif	Nombre T1 et T1bis	Nombre T2	Nombre T3	Nombre T4	Nombre T5+
		ISLY				QPV										
0201	BENOIT MALON	107 RUE BENOIT MALON BENOIT MALON	MARSEILLE	1996	PLAI	Hors QPV	B	collectif	69		69	17	35	11	4	2
0202	LORETTE	RUE GEORGES DE BEAUREGARD LORETTE	MARSEILLE	1994	PLAI	QPV	C	individuel	74	74		1	10	25	26	12
0207	CHATEAUBRIAND	78 RUE SAUVEUR TOBELEM CHATEAUBRIAND	MARSEILLE	1997	PLAI	Hors QPV	A	collectif	14		14	0	1	5	5	3
0209	CHAVE SAINT MICHEL	189 BLV CHAVE CHAVE SAINT MICHEL	MARSEILLE	1996	PLAI	Hors QPV	B	collectif	40		40	13	5	10	8	4
0210	LEON PERRIN	11 RUE LEON PERRIN LEON PERRIN	MARSEILLE	1997	PLAI	QPV	B	collectif	59		59	1	12	28	12	6
0213	LES JARDINS DE ST THYS	5 TRV DE CHANTE PERDRIX LES JARDINS DE ST THYS	MARSEILLE	1996	PLAI	Hors QPV	B	mixte	54	28	26	3	7	16	25	3
0216	LES SOULEILLADES	45 RUE EMMANUEL EYDOUX LES SOULEILLADES	MARSEILLE	1997	PLAI	Hors QPV	C	individuel	7	7		0	0	0	0	7
0219	RABELAIS	4 TRV FAVANT RABELAIS	MARSEILLE	1996	PLAI	Hors QPV	C	collectif	10		10	2	0	5	3	0
0220	PELLETIER	19 RUE LE PELLETIER PELLETIER	MARSEILLE	1995	PLAI	Hors QPV	C	collectif	7		7	3	0	2	2	0
0224	BEAUREGARD	11 RUE Beauregard	MARSEILLE	2005	PLUS	QPV	D	collectif	3		3	0	3	0	0	0
0225	SALVATOR	24 BLV SALVATOR	MARSEILLE	2005	PLUS	Hors QPV	C	collectif	4		4	0	1	3	0	0
0227	RESIDENCE SAINTE MARIE	7 RUE DE LA REPUBLIQUE RESIDENCE SAINTE MARIE	GIGNAC LA NERTHE	1999	PLAI	Hors QPV	C	collectif	33		33	9	18	6	0	0
0230	GARIBALDI	10 BLV GARIBALDI GARIBALDI	MARSEILLE	1997	PLAI	QPV	C	collectif	46		46	37	9	0	0	0
0232	LE DAVSO	29 RUE HAXO LE DAVSO	MARSEILLE	1998	PLAI	QPV	B	collectif	16		16	5	3	8	0	0

Code groupe	Nom du groupe	Adresse	Ville	Année de construction	Financement famille CUS	Politique de la ville	Gamme qualité	Habitat	Nombre de logements	Nombre individuel	Nombre collectif	Nombre T1 et T1bis	Nombre T2	Nombre T3	Nombre T4	Nombre T5+
0234	RESIDENCE LES CRAUX	6 RUE des Parpayoun Résidence LES CRAUX	GEMENOS	2002	PLAI	Hors QPV	B	individuel	32	32		0	0	14	18	0
0235	LES GARRIGUES	LDIT LES GARRIGUES LES GARRIGUES	ROGNES	2001	PLUS	Hors QPV	B	individuel	15	15		0	0	5	8	2
0236	LES HAUTS DE LA MORANDIERE	AVENU Paul Brutus LES HAUTS DE LA MORANDIERE	LES PENNES MIRABEAU	2003	PLUS	Hors QPV	B	individuel	20	20		0	0	8	10	2
0237	L'ESTAQUE BLEUE	22 TRV du Cerisier L'ESTAQUE BLEUE	MARSEILLE	2002	PLAI	Hors QPV	D	individuel	16	16		0	3	6	4	3
0238	GASPARD MONGE	5 RUE Gaspard Monge GASPARD MONGE	MARSEILLE	2005	PLUS	Hors QPV	A	collectif	38		38	0	7	20	11	0
0239	LAROUSSE	RUE EDMOND JALOUX LAROUSSE	MARSEILLE	2006	PLUS	QPV	C	collectif	34		34	0	8	14	11	1
0240	RUE ALBE	78 RUE ALBE	MARSEILLE	2009	PLUS	Hors QPV	B	collectif	18		18	2	3	9	4	0
0241	LES JARDINS DE ST PAUL	21 TRV DE LA PALUD LES JARDINS DE ST PAUL	MARSEILLE	2010	PLUS	QPV	C	collectif	58		58	0	12	27	16	3
0242	RUE DE CRIMEE	53 RUE DE CRIMEE	MARSEILLE	2005	PLAI	QPV	C	collectif	15		15	3	1	6	5	0
0243	LA VERDIERE	37 BLV LAGNEL	MARSEILLE	2009	PLUS	Hors QPV	B	collectif	18		18	0	2	12	4	0
0244	SALENGRO	113 AVENU Roger Salengro	MARSEILLE	2010	PLUS	QPV	B	collectif	35		35	0	9	19	7	0
0245	LES TEMPLIERS	6 RUE HENRI MATISSE LES TEMPLIERS	GIGNAC LA NERTHE	2005	PLAI	Hors QPV	C	individuel	1	1		0	0	0	1	0
0247	HAUTS DE SAINT JEAN	33 CH DE LA DRAILHE LES HAUTS DE SAINT JEAN LA BERGERIE	PORT DE BOUC	2005	PLAI	Hors QPV	B	individuel	3	3		0	0	0	1	2
0250	22 RUE DES PHOCEENS	22 RUE des Phocéens	MARSEILLE	2008	PLUS	QPV	B	collectif	8		8	0	4	3	1	0

Code groupe	Nom du groupe	Adresse	Ville	Année de construction	Financement famille CUS	Politique de la ville	Gamme qualité	Habitat	Nombre de logements	Nombre individuel	Nombre collectif	Nombre T1 et T1bis	Nombre T2	Nombre T3	Nombre T4	Nombre T5+
0252	RESIDENCE DU PARC	204 AVENU Jules CANTINI	MARSEILLE	2010	PLAI / PLUS	Hors QPV	A	collectif	28		28	1	6	15	6	0
0254	RESIDENCE FORGE	81 BLV ANATOLE DE LA FORGE	MARSEILLE	2010	PLAI / PLUS	Hors QPV	B	collectif	36		36	0	9	18	9	0
0255	RESIDENCE VALBELLE	2 RUE DE LA PALESTINE RESIDENCE VALBELLE	MARSEILLE	2015	PLUS	Hors QPV	B	collectif	14		14	2	0	7	5	0
0256	LES HAUTS DE ST JOSEPH	54 TRV du Vieux Moulin	MARSEILLE	2011	PLUS	QPV	E	collectif	49		49	0	12	20	14	3
0257	LES HAUTS DE LEDUC	160 CH DES JONQUILLES LES HAUTS DE LEDUC	MARSEILLE	2009	PLUS	Hors QPV	D	collectif	45		45	0	9	24	11	1
0258	LES COTEAUX DE MALPASSE	5 RUE ALIDA ROUFFE	MARSEILLE	2017	PLAI / PLUS	QPV	C	collectif	93		93	0	15	29	32	17
0259	LES RESTANQUES DE MALPASSE	2 RUE Raymonde Martin LES RESTANQUES DE MALPASSE	MARSEILLE	2017	PLAI / PLUS	QPV	C	collectif	43		43	0	0	23	12	8
0260	LES BALCONS DE L'ETOILE	160 AVENU DES JONQUILLES	MARSEILLE	2017	PLUS	Hors QPV	B	collectif	34		34	2	6	20	6	0
0261	LE SAINT ELOI	9 RUE Louis Leprince Ringuet	MARSEILLE	2016	PLAI	Hors QPV	B	collectif	59		59	0	19	21	19	0
0262	LE PATIO DES CEDRES	73 BLV BOUGE LE PATIO DES CEDRES	MARSEILLE	2020	PLAI / PLUS	QPV	B	collectif	40		40	0	8	20	10	2
0264	LES DANAÏDES	32 CH DES BAUMILLONS LES DANAÏDES	MARSEILLE	2015	PLAI / PLUS	QPV	B	collectif	24		24	0	0	12	12	0
0265	HORIZON MASSILIA	20-22 BLV RICARD	MARSEILLE	2015	PLAI / PLUS	Hors QPV	B	collectif	35		35	0	6	27	2	0
0266	LE CARDOT	8 RUE BERTHE GIRARDET LE CARDOT	MARSEILLE	2017	PLAI / PLUS	QPV	B	collectif	107		107	0	29	49	26	3
0267	LES JARDINS DE THEODORE	41 ALLEE DES CHARDONNERETS LES JARDINS DE THEODORE	MARSEILLE	2019	PLAI / PLUS	Hors QPV	B	collectif	39		39	0	7	10	18	4
0271	RESIDENCE LA CAPELETTA	4 RUE CHARLOIS CADET RESIDENCE LA CAPELETTA	MARSEILLE	2019	PLAI / PLUS	Hors QPV	A	collectif	23		23	0	6	12	5	0

Code groupe	Nom du groupe	Adresse	Ville	Année de construction	Financement famille CUS	Politique de la ville	Gamme qualité	Habitat	Nombre de logements	Nombre individuel	Nombre collectif	Nombre T1 et T1bis	Nombre T2	Nombre T3	Nombre T4	Nombre T5+
0272	RESIDENCE ST JOSEPH	48 TVSE DU VIEUX MOULIN RESIDENCE ST JOSEPH	MARSEILLE	2018	PLUS	QPV	C	collectif	18		18	0	6	9	2	1

Occupation sociale

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE			
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Perso nne seule	Coupl e sans enfant s	Coupl e avec enfant s	Famill e mono parent ales	Actifs	Chôm eurs	Retrai tés	Etudia nts	Inactif s	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans
0003	SAINT E GENE VIEVE	60	33	51	89	38	133	34	35	43	133	37	129	1	194	1	15	46	74	99	67	22	116	189
0004	SAINT E ANNE	17	17	25	51	34	59	21	20	32	85	19	62	0	67		10	26	24	44	37	4	41	107
0007	LA MARI NE BLEU E	277	97	75	83	14	311	85	60	47	212	126	225	2	538	1	84	114	173	236	92	50	304	396
0010	PAUL STRAUSS	69	27	16	33	7	77	15	12	34	55	31	64	0	144		33	21	36	66	31	21	79	99
0012	LES CHUTES LAVIE	21	17	26	45	28	50	21	15	27	81	17	67	2	66		17	23	21	38	40	1	30	116
0013	SAINT LOUP	12	16	29	62	37	61	44	21	15	75	18	104	0	87	1	7	7	21	63	52	1	4	157
0015	SAINT LOUIS	19	16	16	31	23	54	27	8	6	58	12	82	0	72		3	9	13	41	60	0	3	127
0017	SAINT JUST	19	14	21	32	15	57	15	7	7	38	10	63	0	66		7	4	11	40	37	2	10	92
0019	SAINT CHARLES	93	40	32	38	14	36	29	86	38	122	69	73	1	139		19	47	73	81	32	14	110	137
0020	LE CANET	21	17	4	1	2	8	7	13	12	22	15	11	0	41		8	19	18	10	5	8	27	28
0021	LA VALBARELLE	103	57	41	49	16	87	35	56	72	145	61	108	0	191		44	58	73	93	51	14	127	195
0024	LES TAMA	6	1	9	8	4	16	2	2	6	14	6	10	0	17		3	2	8	9	5	0	4	27

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE				
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Personne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants	Famille monoparentales	Actifs	Chômeurs	Retraités	Etudiants	Inactifs	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans	
	RIS																								
0025	SAINT THEODORE	64	44	42	48	11	116	16	26	33	95	41	96	2	144	1	26	32	53	85	36	13	92	134	
0028	MADRAGUEVILLE	10	5	2	2	1	13	1	2	3	7	3	15	1	16		3		4	5	2	2	3	18	
0030	FIL DE LIN	2	1	0	2	0	4	0	0	0	2	0	4	0	6			2	1	2	2	0	7	1	
0031	FONS COLOMBES	11	5	1	3	0	15	2	0	1	6	6	7	0	20		4	3	4	12	3	3	10	13	
0032	LES CATALANS	16	11	20	50	28	68	17	9	21	63	13	68	1	72	1	15	16	21	37	39	2	48	85	
0033	SAINT PIERRE	56	42	36	52	28	115	20	19	44	101	38	102	2	137	1	29	31	36	87	38	8	98	132	
0036	LES RUCHES	36	12	14	13	5	23	14	16	16	35	19	36	1	86	1	21	13	31	29	17	8	51	62	
0038-AEIKNL	FRAIS VALLON	178	59	43	29	9	91	48	84	55	165	74	99	1	326	1	74	95	133	119	37	NR	NR	NR	
0038-B	FRAIS VALLON	39	19	20	15	4	14	14	32	24	52	21	39	0	91		15	35	28	37	25	NR	NR	NR	
0038-CFH	FRAIS VALLON	110	34	41	41	12	121	47	27	21	105	39	103	1	193		32	38	73	86	52	NR	NR	NR	
0038-G	FRAIS VALLON	54	25	13	15	2	15	19	44	23	59	29	37	0	102		20	30	45	41	17	NR	NR	NR	
0038-JMO	FRAIS VALLON	32	20	16	18	3	21	16	25	14	41	16	48	0	78		15	19	18	32	30	NR	NR	NR	
0039	LA BLAN	41	36	36	67	27	109	18	17	50	89	30	103	0	141	1	18	31	41	65	65	15	72	143	

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE			
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Personne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants	Famille monoparentales	Actifs	Chômeurs	Retraités	Etudiants	Inactifs	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans
	CARDE																							
0040	DUCRET	21	15	12	11	3	17	7	9	23	34	15	28	0	39		4	10	18	20	18	3	15	55
0046	LES OLIVIERSB	48	20	18	21	8	57	21	16	10	55	24	47	1	107		23	15	42	47	24	9	73	80
0048	PAUL TROMPETTE	1	2	2	0	1	2	2	1	0	3	1	5	0	3					2	4	0	1	5
0050	SAINT BARTHELEMY 3	125	50	38	24	6	58	41	53	51	123	63	79	2	265	2	59	61	104	96	38	21	149	218
0051	LES HAMA DRYADES	33	16	20	21	15	41	27	10	19	57	19	47	0	85		20	29	26	37	26	9	50	83
0052	CHARLES ROUGNY	71	30	21	18	3	64	33	18	15	60	24	62	1	137		25	25	43	62	28	9	72	116
0053	LOUISVILLE CROZE	53	33	23	17	2	56	27	20	14	56	32	55	0	137	1	32	30	36	58	25	17	75	101
0054	LE MASSALIA	65	23	11	14	4	21	20	37	27	55	31	37	1	110	1	23	46	29	41	16	16	68	81
0055	JEAN JAURES	148	48	28	28	7	40	31	78	81	111	61	66	0	269	3	78	91	80	64	34	46	208	126
0056	CHATEAU SAINT LOUP	103	32	24	35	12	61	35	37	51	101	52	75	0	181		38	38	70	76	37	14	105	163
0057	LES EGLA	24	10	9	5	0	11	10	17	4	21	16	33	1	65	1	10	12	19	26	16	7	31	48

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE			
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Perso nne seule	Coupl e sans enfants	Coupl e avec enfants	Famill e mono parent ales	Actifs	Chôm eurs	Retrai tés	Etudia nts	Inactif s	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans
	NTIERS																							
0059	LES BLEUETS	37	14	5	2	0	8	10	20	14	19	21	14	0	71		15	11	28	25	5	19	32	39
0060	LES LAVANDES	30	15	11	9	0	12	12	21	12	30	20	21	0	59		15	14	28	15	14	12	31	46
0061	LES MIMOSAS	37	21	15	8	6	21	14	26	18	43	31	21	1	86	1	17	27	31	31	12	18	45	66
0062	LES IRIS	63	30	21	13	6	22	32	34	26	71	43	36	1	126	2	25	37	53	60	12	61	75	61
0064	LES CYCLAMENS	52	33	29	41	29	72	34	28	32	88	29	97	3	145		13	34	47	73	58	9	59	165
0065	LES MYOSOTIS	26	16	14	25	20	32	16	14	24	60	16	39	0	64		13	17	30	39	16	6	29	89
0066	LES AJONCS	44	39	35	35	12	57	23	28	35	93	32	72	1	122		17	45	44	62	33	8	58	149
0067	LES CAILLOLS	89	48	53	52	17	98	27	36	63	124	58	113	1	203	1	42	41	55	108	58	18	105	204
0070	LE PANIER II	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0				1			0	0	1
0076	POMEGUES	4	4	7	17	12	7	6	14	9	30	4	17	0	20		8	10	11	14	5	2	14	34
0078	LES LILAS	49	36	25	17	2	37	22	32	27	56	31	64	0	150		26	36	47	47	39	12	56	138
0079	LE BENGALE	35	15	15	13	3	14	10	24	27	47	31	14	0	64		16	32	34	19	6	6	58	47
0080	LE REFUGE	4	2	1	4	0	7	1	1	1	7	1	3	0	8			3	4	6	1	4	4	7

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE			
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Personne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants	Famille monoparentales	Actifs	Chômeurs	Retraités	Etudiants	Inactifs	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans
0081	LES HEVEAS	12	11	3	3	0	13	5	5	4	14	12	5	0	22		1	9	9	8	3	4	22	10
0083	LA PLAGIE	12	7	13	25	11	30	10	14	9	42	13	22	0	30		8	14	9	21	9	4	29	39
0084	LES GENETS	32	15	5	7	2	9	12	22	12	32	22	20	0	59	1	11	15	23	21	11	11	36	44
0086	LES CARMELINS	19	11	13	8	3	21	7	8	9	31	11	22	0	35		3	10	16	24	12	1	23	42
0087	RUE D'ENDOUME	0	0	1	1	2	0	2	1	1	3	0	2	0	1				2	1	1	1	1	2
0091	LA GROTTIEROLLAND	62	40	47	96	21	133	43	22	49	125	37	119	3	173	1	45	33	58	92	54	9	87	202
0092	SAINT PAUL	28	23	11	16	4	15	16	28	18	44	23	35	0	78		13	19	33	31	19	5	41	76
0093	LES CYPRES	41	11	12	5	2	15	12	15	19	29	21	20	1	64		11	15	23	25	12	3	32	58
0094	LES LAURIERS	141	56	29	20	6	66	36	70	45	113	76	61	3	255	2	54	83	81	84	27	37	156	175
0095	VERT-BOIS	37	12	17	8	8	38	9	6	13	31	19	44	1	84		9	13	28	41	22	3	26	86
0097	LA RENAUDE	14	7	1	2	2	8	3	5	6	7	5	14	0	48	1	10	8	11	9	9	1	18	36
0098	LES OLIVIERSC	52	22	18	14	5	54	11	17	22	54	25	56	2	116	1	18	19	42	51	33	18	66	86
0101	BOULÉVAR	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0			1				0	1	0

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE			
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Personne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants	Famille monoparentales	Actifs	Chômeurs	Retraités	Etudiants	Inactifs	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans
	D J. CASSONE																							
0103	RUE RABELAIS	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0						1	0	0	1
0104	RUE BARSOTTI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1					1		0	0	1
0105	BD D. CASANOVA - 204	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							0	0	0
0107	AV. DE LA CAPELETTE	2	0	0	1	0	0	0	0	2	0	1	0	0	4		1		1	1		0	1	3
0108	VILLA CHANTERAINNE	9	8	4	6	1	2	3	11	8	20	10	6	0	19		6	11	13	5	4	1	15	23
0109	LE PERCY	14	11	15	24	10	29	7	11	13	48	14	23	0	34		9	21	21	13	15	8	30	44
0111	RUE DANTON	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2				1	1		0	2	0
0112	DECANIS	7	3	3	10	10	11	7	6	3	20	5	12	0	16		5	4	6	15	3	2	8	26
0113	RUE DES DOMINICAIS	4	1	0	2	0	6	0	0	0	2	2	2	0	7			1	2	3	2	1	8	0
0115	RUE FR. BARBINI	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0				1			0	0	1
0116	BOUL	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1					1		0	0	1

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE				
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Personne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants	Famille monoparentales	Actifs	Chômeurs	Retraités	Etudiants	Inactifs	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans	
	EVARD FERAUD																								
0117	BOULEVARD FELLEIN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1				1				0	0	1	
0118	RUE DE L'ACADEMIE	4	2	1	0	0	2	1	0	2	3	2	2	0	5			4	1	2	0	1	7		
0121	BD LOUIS GUICHOUX-11	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1							0	0	1		
0123	RUE GUINTRAND	4	3	1	2	0	3	0	4	2	2	3	7	0	12		3	3	4	3	0	5	9		
0125	RUE SAINT THEODORE -1	2	1	0	0	0	3	0	0	0	0	2	2	0	4		1	1	1	1	0	2	2		
0126	RUE SAINT THEODORE -9	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1				1		0	0	1		
0127	RUE PETITES MARIES-1	2	2	1	1	0	4	1	1	0	2	4	1	0	5		1	3	2	1	0	7	0		
0128	SAINT LAZARE	12	4	2	2	1	9	5	3	0	14	3	8	0	12		3	2	7	9	3	9	14		

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE			
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Personne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants	Famille monoparentales	Actifs	Chômeurs	Retraités	Etudiants	Inactifs	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans
0129	LEBRIX	5	7	4	7	3	8	3	6	6	17	5	6	0	18		5	7	11	10	2	3	15	17
0130	CANADA	6	1	5	5	3	8	4	2	4	10	2	7	0	17		4	5	2	9	3	3	14	10
0131	RUE DES MUETTES	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1	0	5		1	2			1	1	2	2
0132	VALLON DES TUVES	2	2	2	0	1	1	2	1	3	1	3	7	1	10			1	2	7	1	0	3	8
0134	OLIVIERSA	76	37	18	19	4	17	22	51	38	82	39	49	0	176	1	34	47	71	65	26	20	73	165
0135	LES TREMBLES	8	7	7	26	10	19	9	11	11	38	9	17	0	24		11	8	15	15	7	10	22	30
0136	RUE DES PETITES MARIES-15	3	1	0	0	0	0	0	1	3	1	2	1	0	4		1	2		2		0	5	0
0140	RUES SAINT E & FORTIA	3	2	1	0	0	4	1	1	0	3	1	1	0	4			1	2	3	1	1	3	3
0141	RUE SAINT PIERRE	1	0	1	1	0	1	0	0	2	1	1	1	0	2				2		1	0	1	2
0143	RUE DE FUYEAU	0	1	2	0	1	2	0	2	0	3	1	2	0	1				1	2	1	0	1	3
0144	BD DE LA STATI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							0	0	0

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE			
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Personne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants	Famille monoparentales	Actifs	Chômeurs	Retraités	Etudiants	Inactifs	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans
	ON																							
0146	BD DE LA LOUISIANE	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1			1				0	1	0	
0147	HERO DOTE	5	2	1	0	0	0	0	2	4	1	1	4	0	19		4	3	2	4	4	4	3	13
0148	BD DES CRENEAUX - 13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1				1			0	0	1	
0149	IMPASSE L. BONNEFOY	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1					1		0	0	1	
0150	BD D. CASANOVA - 146	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0			1			0	0	1	
0151	CHEMIN DE LA PELOUQUE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							0	0	0	
0152	LES PEINTRES ROUX	10	5	4	6	1	3	4	13	2	14	9	2	1	33		6	7	18	10	1	3	19	25
0154	BD LOUIS GUICHOUX-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1				1			0	0	1	
0155	ILOT PUGET	9	0	3	5	0	6	2	6	1	9	6	8	0	16		1	4	7	7	5	0	12	13
0159	BD DE LA	7	0	3	3	0	7	0	3	0	4	3	6	0	11			2	7	3	3	0	7	8

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE			
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Personne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants	Famille monoparentales	Actifs	Chômeurs	Retraités	Etudiants	Inactifs	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans
	LIBERTE																							
0160	RUE ANDRE POGGIOLI	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2							0	1	1
0161	AVE A. DE LA FORGE	1	1	3	3	0	7	0	1	0	3	2	3	0	5		1		3	2	2	0	5	3
0164	RUE FLEGIER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3				2	1		0	1	2
0166	CHEM. PETITE MALETTE	0	0	0	1	1	1	0	0	1	2	0	1	0	0		1			1		0	1	1
0167	BD DES CRENEAUX - 53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1			1				0	0	1
0168	L'EST ABLOIN	1	1	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0	1				1	1		0	0	2
0169	RUE SAINT - SEBASTIEN	1	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	2	0	3				1	1	1	0	1	2
0171	AVE JOSEPH BODO	3	2	0	0	0	4	1	0	0	2	0	5	0	4				1	3	2	0	2	4
0172	RUE 3 FRERES	4	0	1	1	0	5	1	0	0	1	0	2	0	5				2	2	1	0	2	4

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE			
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Personne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants	Famille mono parentales	Actifs	Chômeurs	Retraités	Etudiants	Inactifs	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans
	CARASSO																							
0173	LA MARGERY	0	0	0	0	0	25	8	12	14	32	15	21	0	47		8	16	21	23	8	5	41	33
0179	TVSE DU TELEGRAPHE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1			1				0	1	0
0180	1A, RUE DE L'ACADEMIE	4	0	4	1	0	4	1	2	1	6	3	3	0	3				3	3	2	0	2	7
0186	LES JACINTHES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							0	0	0
0187	LE CHALLET	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							0	0	0
0188	BOULEVARD CENTRAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							0	0	0
0189	LE JEAN MICHEL	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0				1			0	0	1
0192	RN SAINT LOUIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1					1		0	0	1
0194	LA MONTJARDIE	18	9	9	9	2	12	3	13	13	29	13	14	0	37		15	11	19	11	8	6	31	29
0196	HAUTERIVE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							0	0	0

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE			
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Personne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants	Famille monoparentales	Actifs	Chômeurs	Retraités	Etudiants	Inactifs	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans
0197	LE SAULE PLEUREUR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1			1					0	1	0
0198	1 BD NUNGESSER	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1					1			0	0	1
0199	ISLY	5	0	0	2	1	5	1	1	0	2	1	5	0	8		1		1	5	2	0	5	5
0201	BENOIT MALON	15	11	15	15	5	47	8	2	3	25	4	28	1	39		5	5	11	21	14	4	31	29
0202	LORETTE	19	13	9	8	3	15	9	12	5	25	15	21	1	46		5	7	29	16	14	0	6	65
0207	CHATEAUBRAND	0	2	1	4	4	5	1	3	2	8	1	5	0	5		1	1	3	4	4	1	4	8
0209	CHAVE SAINT MICHEL	10	2	7	6	10	23	1	3	4	18	4	11	0	19		5	2	9	17	3	0	15	22
0210	LEON PERRIN	3	9	2	6	2	5	4	9	2	13	3	9	0	21		5	3	10	6	6	2	11	21
0213	LES JARDINS DE ST THYS	3	2	8	14	17	15	14	4	6	29	5	18	0	19		6	5	10	18	6	5	19	24
0216	LES SOULEILLADES	1	3	0	0	0	1	1	0	0	1	0	4	0	6			1	1	3	2	0	1	6
0219	RABELAIS	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	5		2		2		1	0	3	2

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE			
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Personne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants	Famille monoparentales	Actifs	Chômeurs	Retraités	Etudiants	Inactifs	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans
0220	PELLETIER	3	1	1	0	0	3	0	0	1	1	0	2	0	6		1	1	2	1	2	0	6	1
0224	BEAUREGARD	1	0	0	0	1	1	0	0	0	1	1	0	0	1		1		1			0	2	0
0225	SALVATOR	1	1	0	0	1	2	0	0	1	2	0	1	0	1			1		1	1	0	1	2
0227	RESIDENCE SAINT MARIE	9	6	4	6	1	23	2	0	0	7	6	13	0	26		5	6	3	10	8	6	17	10
0230	GARIBALDI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							0	0	0
0232	LE DAVO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							0	0	0
0234	RESIDENCE LES CRAUX	1	4	4	13	9	1	7	13	4	26	9	2	0	6		1	11	15	5		0	1	31
0235	LES GARRIGUES	1	2	0	4	2	3	3	1	1	8	0	1	0	4		1	3	4	1	1	0	4	8
0236	LES HAUTS DE LA MORANDIERE	0	1	1	7	8	3	1	9	2	15	4	4	1	5		1	2	9	4	2	1	0	19
0237	L'ESTAQUE BLEUE	7	0	0	0	0	4	0	1	1	2	3	3	2	10		3	5	1	1	2	0	3	9
0238	GASPARD MONG	8	3	4	13	8	7	7	9	11	20	10	9	0	16		4	8	8	15	1	1	7	28

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE			
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Personne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants	Famille monoparentales	Actifs	Chômeurs	Retraités	Etudiants	Inactifs	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans
	E																							
0239	LAROUSSE	10	2	6	5	2	10	3	10	1	15	3	4	0	18		7	8	13	3	1	7	10	16
0240	RUE ALBE	3	5	3	2	0	5	1	2	4	5	3	4	0	13		2	5	4	6		0	9	9
0241	LES JARDINS DE ST PAUL	13	8	7	8	3	16	4	7	6	24	3	18	0	30		9	6	9	18	10	1	53	0
0242	RUE DE CRIMEE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							0	0	0
0243	LA VERDIERE	2	4	0	4	3	3	0	8	1	9	3	1	0	9		6	7	3	2		2	8	8
0244	SALENGRO	16	6	3	1	1	5	3	8	7	17	7	4	0	18		5	7	10	9	1	1	13	21
0245	LES TEMP LIERS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							0	0	0
0247	HAUTS DE SAINT JEAN	1	0	0	2	0	2	1	0	0	1	0	1	0	2				1		1	0	0	3
0250	22 RUE DES PHOC EENS	4	2	0	1	1	4	2	1	0	4	2	3	0	4		1			5	2	0	2	6
0252	RESIDENCE DU PARC	3	2	5	11	2	7	4	1	6	16	5	6	0	11	1	6	5	5	7	3	3	14	10
0254	RESIDENCE FORG	9	4	3	13	0	10	3	7	6	16	8	6	0	20		7	7	13	3	4	2	34	0

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE				
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Personne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants	Famille monoparentales	Actifs	Chômeurs	Retraités	Etudiants	Inactifs	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans	
	E																								
0255	RESIDENCE VALBELLE	5	1	4	2	0	2	1	3	6	5	4	1	0	8		3	5	3	1		1	12	0	
0256	LES HAUTS DE ST JOSEPH	11	4	1	1	0	7	1	2	6	5	4	5	0	34	1	8	5	5	7	1	4	35	0	
0257	LES HAUTS DE LEDUC	20	5	5	5	1	12	4	9	6	22	10	9	0	22		11	7	10	13	3	1	11	32	
0258	LES COTEAUX DE MALPASSE	23	7	12	7	0	9	8	16	5	27	13	15	1	65		16	27	21	18	7	4	88	0	
0259	LES RESTANQUES DE MALPASSE	9	5	4	3	0	6	4	6	1	11	6	11	0	30		9	3	8	13	6	0	41	0	
0260	LES BALCONS DE L'ETOILE	16	2	2	6	4	8	4	6	9	15	6	5	0	19		12	6	6	8	1	2	32	0	
0261	LE SAINT ELOI	10	7	12	13	3	22	3	7	9	29	10	7	0	29		19	12	13	10	3	3	55	0	
0262	LE PATIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							0	0	0	

Code groupe	Nom du groupe	REVENUS					STRUCTURE FAMILIALE				SITUATION PROFESSIONNELLE					AGE TITULAIRE DU BAIL					ANCIENNETE			
		Revenus <20% plafonds PLUS	Revenus 20-40% plafonds PLUS	Revenus 40-60% plafonds PLUS	Revenus 60-100% plafonds PLUS	Revenus >100% plafonds PLUS	Personne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants	Famille mono parentales	Actifs	Chômeurs	Retraités	Etudiants	Inactifs	Moins de 25 ans	25 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	Moins de 3 ans	De 3 à 10 ans	Plus de 10 ans
	DES CEDRES																							
0264	LES DANAÏDES	4	5	2	1	0	3	3	1	4	7	0	4	0	17		13	2	5	3	1	0	24	0
0265	HORIZON MASSILIA	10	4	6	6	0	8	2	7	4	11	10	4	0	24		14	6	6	8	1	2	33	0
0266	LE CARDOT	34	11	10	10	4	16	8	20	16	36	21	16	0	69		39	21	17	17	6	4	101	0
0267	LES JARDINS DE THEODORE	10	8	3	10	1	8	1	9	9	24	6	6	0	15		14	10	6	5	1	39	0	0
0271	RESIDENCE LA CAPELETTA	2	2	5	6	2	4	3	1	6	15	5	1	0	8		9	1	7	3		23	0	0
0272	RESIDENCE ST JOSEPH	6	4	3	1	0	5	3	2	0	6	2	7	0	10		2	2	5	3	4	12	4	0

Procédure contentieuse

Procédure N°8	IMPAYES ET CONTENTIEUX	Page 1/12
---------------	-------------------------------	-----------

DOMAINE : GERER LES LOCATAIRES	<i>Date</i> 31/03/21
DESTINATAIRES : DIRECTION GENERALE, DIRECTEURS D'AGENCES ET ADJOINTS AUX DIRECTEURS D'AGENCE, CHARGE DE CLIENTELE, RESPONSABLES DE GESTION DE SECTEUR, GARDIENS, CONSEILLERS SOCIAUX, DIRECTION FINANCIERE ET COMPTABLE (DFC), DIRECTION DES SYSTEMES D'INFORMATION (DSI), DIRECTION DU CONTENTIEUX, CHARGES DE GESTION DE L'IMPAYE.	



I. OBJET ET CHAMP D'APPLICATION.....	2
II. SCHEMA DE LA PROCEDURE.....	3
III. REGLES DE GESTION.....	6
IV. IDENTIFICATION DES RISQUES ET DES CONTROLES.....	10
V. LISTE DES ENREGISTREMENTS.....	11
VI. RENVOI A D'AUTRES DOCUMENTATIONS.....	11
VII. GLOSSAIRE.....	11
VIII. ANNEXES.....	11

Numéro de version Version 4	Date de validation 31/03/2021	Date de mise en œuvre immédiate
- Version 1 - Version 2 - Version 3	datant du 29/05/2001 datant du 04/11/2003 datant du 30/05/2016	

ca

I. OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Objet : Cette procédure décrit le traitement de l'impayé dans sa phase contentieuse. Le but recherché est le recouvrement de la dette.

Champ d'application :

Événement déclencheur :

Constatation d'échec de la procédure pré-contentieuse (persistance de la dette).

Événements résultants :

Règlement total de la dette ou départ du locataire.

Bornes :

La phase contentieuse commence dès la demande de signification du commandement de payer par la Direction Contentieux et se termine quand le locataire a réglé la totalité de sa dette ou après constatation du caractère irrécouvrable de la créance d'Habitat Marseille Provence.

Fréquence :

A chaque échec de la procédure pré-contentieuse (extraction mensuelle).

Acteurs :

Acteurs HMP :

Direction du Contentieux

Agences

Direction des Systèmes d'Information.

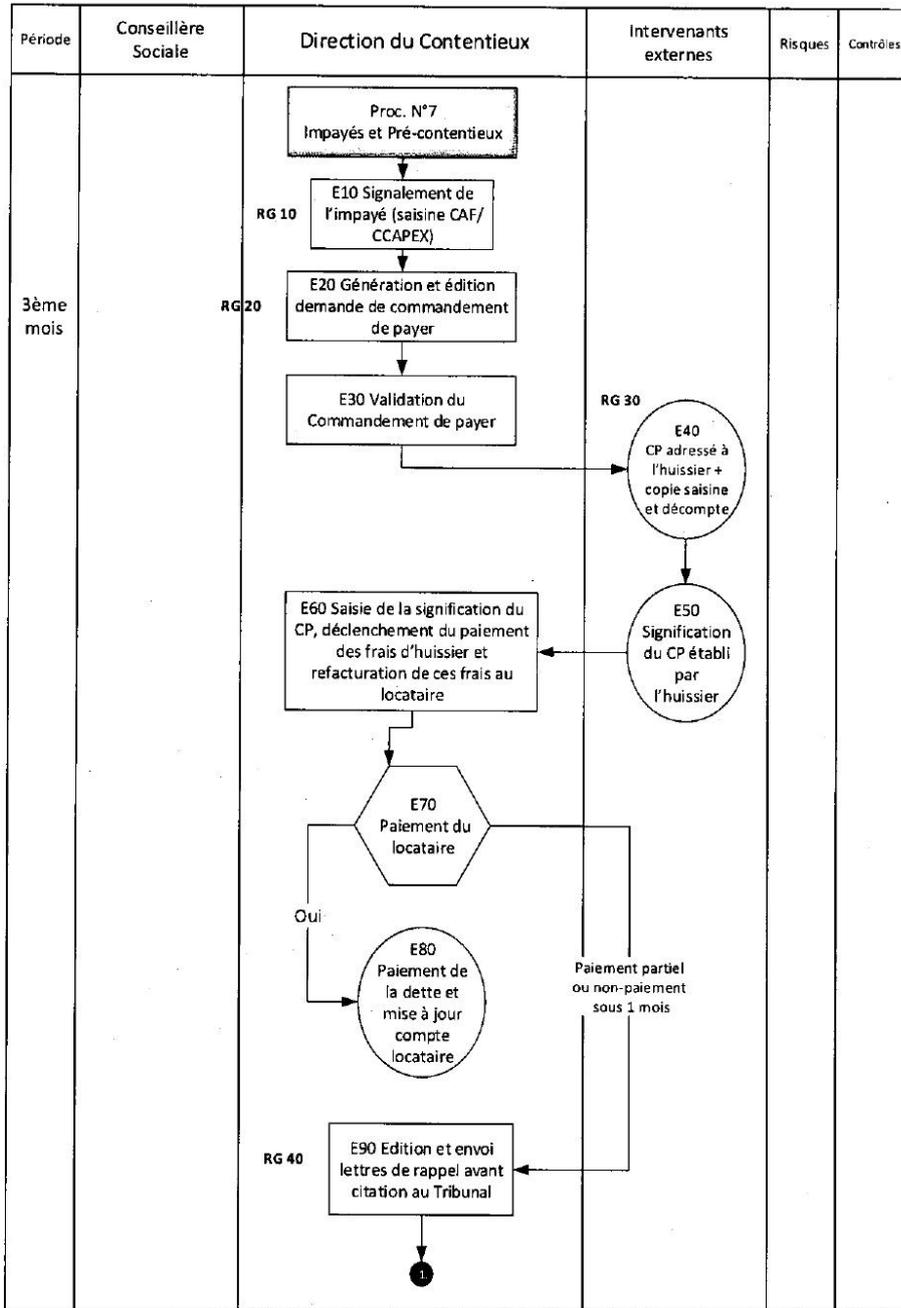
Direction Financière et Comptable

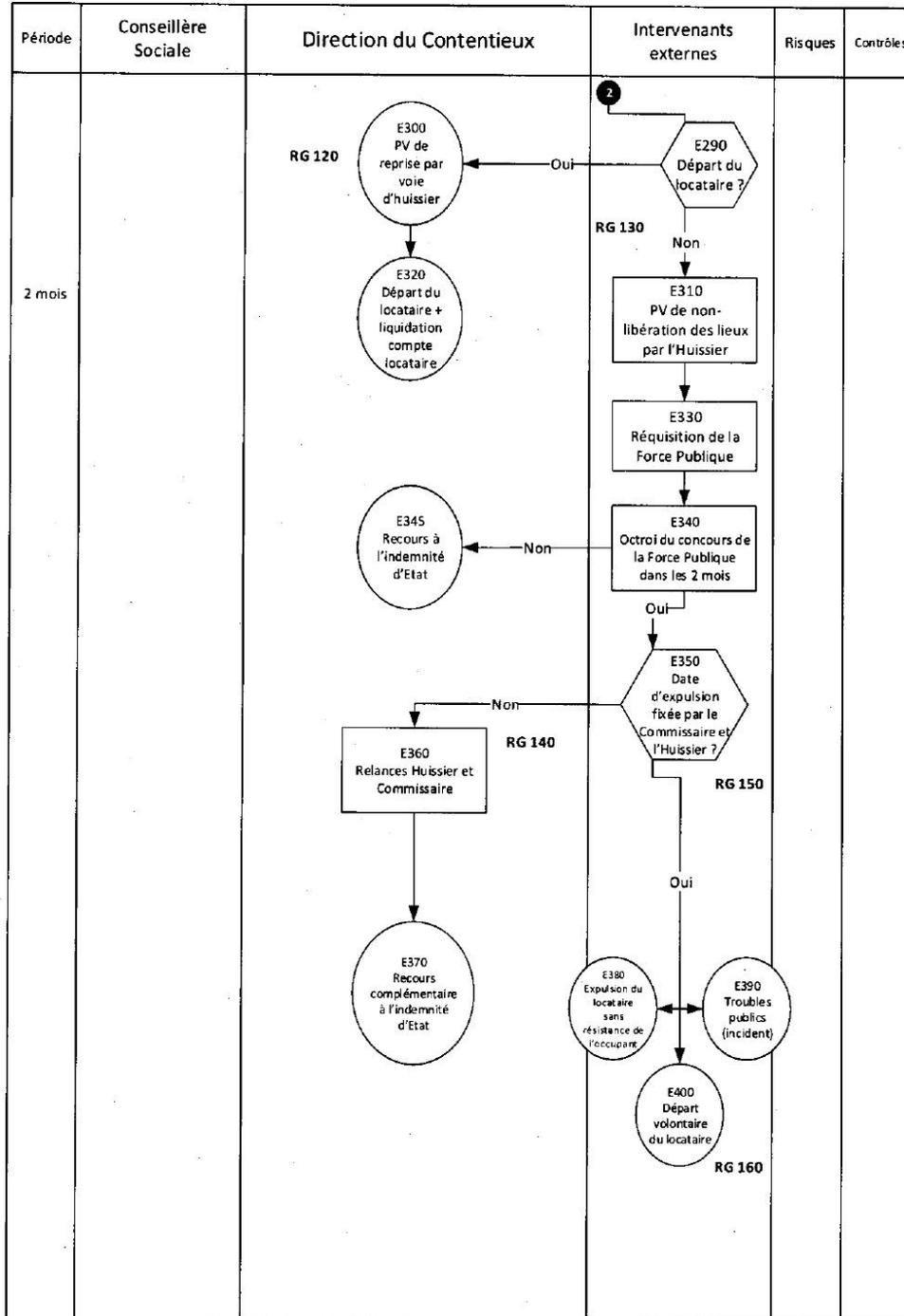
Intervenants Externes :

Avocats, Huissiers, forces de police, Locataires, CCAPEX, Préfecture, CAF, Métropole (FSL).

II. SCHEMA DE LA PROCEDURE

- Schéma Impayés et Contentieux





III. REGLES DE GESTION

REFERENCE	DESCRIPTION
RG 10	<p>SIGNALEMENT DE L'IMPAYE : SAISINE CAF / CCAPEX</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article R351-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, et dès lors qu'il est constitué, l'impayé est signalé à la CCAPEX, ou à la CAF si le locataire est allocataire.</p> <p>Lors de la transmission à l'huissier de la demande de commandement de payer, le signalement de l'impayé est annexé.</p>
RG 20	<p>COMMANDEMENT DE PAYER</p> <p>- <i>au locataire</i></p> <p><u>Conditions</u> : avoir une dette égale ou supérieure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 1000 Euros - ou trois fois le montant net du loyer (déduction faite de l'APL), ces trois termes impayés devant être consécutifs. <p>A défaut, la procédure précontentieuse (n°7) s'applique à nouveau.</p> <p>La procédure de génération et d'édition des commandements de payer est gérée par la Direction du Contentieux.</p> <p>Sont exclus de la procédure contentieuse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les locataires en plan d'apurement respecté (cf. procédure n°7) - les locataires faisant déjà l'objet d'une procédure contentieuse - Les locataires en exclusion : la mise en exclusion du dossier empêche la signification du commandement de payer. Elle doit cependant être conforme à la procédure n°30. Ces exclusions sont obligatoirement limitées dans le temps. - Les locataires non titulaires d'un bail en cours de validité. <p>Les demandes de commandement de payer sont effectuées par la Direction du Contentieux pour envoi, du siège, aux huissiers.</p> <p>Le commandement génère des frais calculés par tranche de dette.</p> <p>La demande de commandement de payer met en demeure le locataire de solder sa dette sous 2 mois pour les locataires logement, et 1 mois pour les autres (commerces...).</p> <p>Si la dette est soldée dans le délai, le commandement de payer est archivé.</p> <p>Les frais du commandement de payer sont facturés au locataire.</p> <p>Exceptions : si le locataire solde sa dette en intégralité avant la date de signification du commandement de payer, il sera possible de dégrever les frais du commandement, uniquement si le locataire en fait la demande.</p>

Procédure N°8	IMPAYES ET CONTENTIEUX	Page 7/12
RG 30	<p>Avant de transmettre les demandes de commandement pour signification à l'huissier, le Chargé de Gestion (agent contentieux) s'assure de la cohérence des informations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nom et prénom du ou des titulaires du bail - Adresse complète (groupe, n° logement...) - Montant de la dette (si 0 classer le commandement de payer) <p>Le chargé de gestion de la Direction du Contentieux doit transmettre pour avis, avant l'envoi à l'huissier, la liste des commandements envisagés aux agences (CRC, conseillers sociaux, chargés de recouvrement et adjoints au Directeur) pour connaître leurs éventuelles dernières observations. Une dernière vérification est assurée par ceux-ci sur les locataires concernés et plus précisément pour être certain que tous les signataires du bail sont visés au commandement, et qu'aucun paiement ou aucune mesure particulière n'est en cours.</p>	
RG 40	<p>LETTRÉ DE RAPPEL AVANT CITATION AU TRIBUNAL</p> <p>1 mois après la date de signification du commandement de payer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lettre de rappel avant citation au tribunal au locataire <p>Elle fait l'objet d'une édition automatique lancée chaque mois par la Direction du Contentieux.</p> <p><u>Condition</u> : avoir reçu un commandement de payer et avoir une dette.</p>	
RG 50	<p>DEMANDE DE REFÉRE</p> <p>Si deux mois après la signification du commandement de payer, la dette n'est pas soldée, la cellule sociale de la Direction du Contentieux établit la liste des locataires à assigner.</p> <p>Après avoir pris date auprès du Tribunal Judiciaire, chaque chargé de gestion procède à une dernière vérification du dossier avant de demander la signification de l'assignation à l'huissier (dette toujours existante, absence de dossier de surendettement, validité du commandement et du délai).</p> <p><u>Conditions</u> : avoir reçu une lettre de rappel avant citation au tribunal, un commandement de payer valable et ne pas avoir soldé la dette.</p>	
RG 60	<p>Le dossier de demande de référé doit être constitué des documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contrat de location, - Décompte locataire actualisé, - Commandement de Payer, - Copie de la saisine CAF ou CCAPEX - Date d'audience - Relances R1/R2 envoyées par le précontentieux faisant état de la tentative amiable de résolution du litige. 	

Procédure N°8	IMPAYES ET CONTENTIEUX	Page 8/12
RG 70	<p>ASSIGNATION EN REFERE</p> <p>L'assignation en référé est signifiée par l'huissier après le délai des deux mois du commandement de payer et de la saisine CAF/CAPEX, conformément à la date d'audience communiquée par la Direction du Contentieux. Seul le paiement total de la dette peut arrêter la procédure en cours. L'assignation en référé est notifiée par l'huissier au préfet, par voie dématérialisée dans le délai requis précédant l'audience, au moins deux mois conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.</p> <p>Les frais afférents à ces actes obligatoires sont imputés sur le compte locataire, par anticipation de la demande de condamnation aux dépens.</p>	
RG 75	<p>AUDIENCE</p> <p>Les Chargés de gestion de la Direction du Contentieux représentent l'Office devant le Tribunal selon leur secteur et à tour de rôle. Les chargés de gestion ne s'opposent en principe pas aux délais de paiement, excepté dans les situations de mauvaise foi. Ils se désistent si le jour de l'audience la dette est soldée. Le délibéré intervient entre un et deux mois suivant l'audience.</p>	
RG 80	<p>Lorsqu'il reçoit copie de la décision, le chargé de gestion de la Direction du contentieux contrôle et saisit les informations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nom du locataire, - Le groupe et le logement, - Le montant de la dette lors de l'audience, - La résiliation du bail si elle est prononcée, - La condamnation à une indemnité d'occupation équivalente au dernier loyer + charges), - La condamnation au paiement de la somme réclamée, et l'octroi de délais judiciaires - La condamnation aux dépens et à l'expulsion. <p>La décision est transmise à l'huissier pour signification.</p> <p>A défaut d'échéancier judiciaire (suspension de la clause résolutoire), et une fois la décision signifiée, et le bail résilié, le locataire condamné est mis en indemnité d'occupation par la DFC sur présentation d'une note détaillée adressée par la Direction du Contentieux, et le code titre d'occupation est modifié par la DFC de TBAIL en SDNTQ. Dans l'hypothèse où le juge accorde un échéancier judiciaire, la Direction du Contentieux procède à la saisie informatique de cet échéancier.</p>	
RG 90	<p>Dès la réception de la signification de la décision prononçant la résiliation sans échéancier judiciaire et jusqu'à l'expulsion, la Cellule Sociale de la Direction du Contentieux peut rechercher et proposer toutes solutions permettant le règlement total de la dette (protocole de cohésion sociale et/ou FSL maintien).</p>	
RG 100	<p>VOIES D'EXECUTION</p> <p>Si le chargé de gestion contentieux a connaissance d'éléments de solvabilité susceptibles de permettre le recouvrement de la créance, il a la possibilité de mettre en place des mesures de saisie (saisie-attribution et saisie des rémunérations essentiellement).</p>	

Procédure N°8	IMPAYES ET CONTENTIEUX	Page 9/12
RG 110	<p>A chaque étape de la procédure, l'huissier informe la Direction du Contentieux du déroulement des événements, et de la signification des actes, donnant lieu notamment à une facturation.</p> <p>Les échéanciers judiciaires sont suivis mensuellement par la Direction du Contentieux et le premier incident de paiement entraîne la relance du locataire et à défaut la demande de signification du commandement de quitter les lieux à l'huissier.</p>	
RG 120	<p>Le commandement de quitter les lieux est signifié en l'absence de délai judiciaire, ou si les délais judiciaires ne sont pas respectés.</p> <p>Dès le retour de l'acte signifié par l'huissier, l'indemnité d'occupation est appliquée, et la CAF est informée de la résiliation du bail.</p> <p>Le commandement de quitter les lieux ouvre un délai de deux mois au locataire, au cours duquel il peut spontanément remettre les clefs du logement auprès de son Agence, des forces de police ou de l'huissier.</p> <p>Ce départ volontaire peut intervenir à tout moment de la procédure, dès lors que le bail est résilié, aucun délai de préavis ne sera appliqué.</p> <p>Quel que soit le moment du départ, il donne lieu à l'établissement d'un PV de reprise et à une liquidation du compte par l'agence (CRC) suite à l'information donnée par la Direction du Contentieux.</p>	
RG 130	<p>NON LIBERATION DES LIEUX</p> <p>Au terme du délai de deux mois suivant la signification du commandement de quitter les lieux, et à défaut de départ de l'occupant, l'huissier tente de rencontrer le locataire afin de connaître ses intentions quant à un éventuel départ.</p> <p>Cette tentative se formalise par un acte, appelé procès-verbal de non libération des lieux, dont les frais sont répercutés sur le compte locataire au titre des dépens.</p>	
RG 140	<p>REQUISITION DE LA FORCE PUBLIQUE (8 jours après le PV de non libération des lieux)</p> <p>A défaut de départ volontaire de l'occupant, l'huissier requiert le concours de la force publique.</p> <p>Lorsque le concours à la Force Publique est accordé par le préfet, la Direction du Contentieux saisit la date de l'accord et demande par écrit aux huissiers gérant l'ensemble des dossiers concernés de se rapprocher des commissaires et du déménageur afin de fixer une date.</p>	

Procédure N°8	IMPAYES ET CONTENTIEUX	Page 10/12
RG 150	<p>AVANT L'EXPULSION</p> <p>- Quelle que soit la dette, si l'occupant parti rend ses clés :</p> <p>La Direction du Contentieux demande à l'huissier d'effectuer une reprise des lieux. L'information est transmise à l'Agence concernée, à la Préfecture et au Commissaire.</p> <p>- Si la dette n'est pas soldée et que l'occupant est parti sans avoir remis ses clés :</p> <p>La Direction du Contentieux demande à l'huissier de faire une ouverture de porte pour effectuer une reprise des lieux. L'information est transmise à l'Agence concernée, à la Préfecture et au Commissaire.</p> <p>L'agence résilie le bail à la date de la reprise effective des lieux par l'huissier.</p> <p>Dans les deux cas, le chargé de gestion de la Direction du Contentieux transmettra ensuite le dossier pour recouvrement des sommes restant dues au chargé de gestion du recouvrement des impayés partis, dépendant de la même Direction.</p>	
RG 160	<p>Le défaut d'octroi du concours de la force publique passé un délai de deux mois suivant la réquisition de la force publique, ouvre droit à indemnisation du bailleur par l'Etat.</p> <p>Les recours sont instruits par les chargés de gestion de la Direction du Contentieux</p> <p>Un recours complémentaire sera demandé par la Direction du Contentieux auprès de la Préfecture tant que le concours de la Force Publique n'est pas accordé.</p>	
A tout moment	A tout moment de la procédure le locataire peut saisir le juge de l'exécution pour obtenir de nouveaux délais pour solder la dette ou quitter les lieux.	

IV. IDENTIFICATION DES RISQUES ET DES CONTROLES

TRAITEMENT	CODE	RISQUES	CODE	CONTRÔLES
E210	R10	Risques financier et juridique : Présentation d'un dossier incomplet ou erroné au tribunal.	C10	Autocontrôle de la part de la Direction du Contentieux lors de la constitution des dossiers de demande de référé.

V. LISTE DES ENREGISTREMENTS

Libellé Traitement	Référence	Classement			Archivage
		Lieu	Durée	Mode	
Commandement de Payer		Service Contentieux	5 ans	Papier	Dossier contentieux
Le jugement		Service Contentieux	10 ans	Papier	Dossier contentieux
Signification du jugement		Service Contentieux	10 ans	Papier	Dossier contentieux
Commandement de quitter les lieux		Service Contentieux	10 ans	Papier	Dossier contentieux
PV non libération des lieux		Service Contentieux	10 ans	Papier	Dossier contentieux
Réquisition de la Force Publique		Service Contentieux	10 ans	Papier	Dossier contentieux

VI. RENVOI A D'AUTRES DOCUMENTATIONS

Procédure en amont : Impayés et Pré-contentieux – N°7

Cadre réglementaire :

Code des Procédures Civiles d'Exécution

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Code de la Construction et de l'Habitation

VII. GLOSSAIRE

APL : Aide Personnalisée au Logement

CCAPEX : Commission de coordination des actions de préventions des expulsions

Assignation : Acte de convocation au tribunal pour comparution

C.F.P. : Concours Force Publique

Délibéré : Date à laquelle le juge va rendre sa décision

FSL : Fonds Solidarité Logement

NCPC : Nouveau Code de Procédure Civile

Titre exécutoire : Décision de justice

VIII. ANNEXES

Lettre de rappel avant citation au tribunal

Information CAF/CCAPEX de la résiliation judiciaire du bail

Règlement intérieur de la CALEOL



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

Le Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission.

Article 1 : Organisation

Conformément aux Articles L441-2 et R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est décidé la mise en place d'une Commission Unique d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (ci-après dénommée CALEOL) au sein d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

Article 2 : Compétence territoriale

La compétence géographique de la CALEOL s'étend sur toutes les communes disposant, sur leur territoire, de logements gérés par HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE ou qui viendraient à l'être.

Article 3 : Objet

La CALEOL a pour mission d'attribuer nominativement les logements proposés appartenant à HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE en respectant la politique d'attribution définie par le conseil d'administration.
Les décisions de la CALEOL sont souveraines.

Les personnes physiques bénéficieront d'une attribution nominative et par exception à l'Article L 442-8 du CCH, des attributions pourront avoir lieu au bénéfice de personnes morales telles que des associations agréées à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale.

Article 4 : Composition

Conformément aux articles L441-2 et R441-9 du CCH, la CALEOL est composée de :

Avec voix délibérative :

- de six membres permanents désignés parmi les membres du Conseil d'Administration. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires,
- du maire de la commune sur laquelle sont situés les logements à attribuer ou de son représentant. Ce membre a voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

- des présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de programme local de l'habitat ou de leur représentant.
- du représentant de l'État dans le département, ou l'un de ses représentants.

Avec voix consultative :

- d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'Article L365-3 du CCH,
- des maires d'arrondissement de la commune de Marseille ou leur représentant pour les logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents.
- du représentant des Centres Communaux d'Action Sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements, si le ou la Président(e) de la CALEOL l'appelle à siéger
- des réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Article 5 : Durée

La durée du mandat des membres de la CALEOL est liée à la durée du mandat d'administrateur d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

En cas de perte du statut d'administrateur d'un des membres, le Conseil d'Administration procède à son remplacement dans les plus brefs délais. Le mandat de l'administrateur nouvellement désigné prend fin à l'expiration de celui du membre qu'il remplace.

Article 6 : Pouvoir

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

Le président ou la présidente de séance contrôle la régularité de celui-ci en début de séance.

Un pouvoir est jugé régulier s'il est formalisé par écrit et qu'il comporte au minimum les noms, prénoms du représenté et du représentant ainsi que la volonté non équivoque de donner pouvoir à ce dernier.

Les pouvoirs sont remis en séance au secrétariat de la commission.

Article 7 : Indemnité de fonction

La fonction de membre de la CALEOL est exercée à titre gratuit. Toutefois, conformément à l'article L 423-13 du CCH, HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE alloue aux membres administrateurs présents à la CALEOL une indemnité forfaitaire de déplacement fixée par délibération du Conseil d'Administration. Elle ne peut dépasser ce montant, quel que soit le temps passé et le nombre de réunions auxquelles assiste un administrateur dans une journée. Cette indemnité forfaitaire est versée à tous les administrateurs quelle que soit leur situation (retraité, élu local, fonctionnaire, représentant UDAF, CAF,...).

Article 6 : Présidence

Lors de la première séance de la CALEOL d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, les 6 membres permanents élisent en leur sein à la majorité absolue le Président ou la Présidente. En cas de partage égal des voix, le plus âgé est élu. Il est prévu qu'en cas d'absence du Président, le Président de l'Office siègera à titre de vice-président. En cas d'empêchement du président et du vice-président, les membres désignés par le Conseil d'Administration présents ou représentés, suivant les règles du quorum, éliront à la majorité, en début de réunion et pour la durée de la réunion un président de séance. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu ; il dispose alors des mêmes pouvoirs que le Président ou la Présidente.

Article 7 : Périodicité

La CALEOL se réunit aussi souvent que nécessaire mais au moins une fois tous les deux mois au siège d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

Article 8 : Convocation et ordre du jour

Le président fixe lors de chaque commission la date et l'heure de la prochaine réunion.

Les membres absents sont avisés par mail de cette date.

Un ordre du jour listant les logements proposés à la CALEOL sera envoyé dans les 48h précédant la réunion aux membres ayant voix délibérative et consultative.

Article 9 : Quorum et délibérations

La CALEOL ne peut valablement délibérer que si au moins quatre membres ayant voix délibérative sont présents physiquement. Le pouvoir ne peut être pris en compte dans le calcul du quorum.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ayant une voix délibérative. En cas de partage égal des voix, le maire de la commune ou son représentant, de la commune où sont situés les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante.

En cas d'absence de ce dernier, le Président de la CALEOL aura une voix prépondérante.

Article 10 : Le Procès-verbal

Un procès-verbal est établi à l'issue de chacune des séances. Il comporte au minimum :

- la date de la CALEOL
- les membres présents, représentés et absents,
- les logements proposés et les candidats présentés
- les décisions ainsi que les motivations

Le procès-verbal est signé par le président ou la Présidente de la CALEOL.

Il est conservé pendant 4 ans.

Article 13 : Présentation des dossiers

A chaque séance, les services d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE présenteront les propositions de candidatures nominatives sous forme d'une fiche de synthèse.

La CALEOL se doit d'examiner au moins trois dossiers de demande par logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats ou d'une demande DALO.

Chaque dossier de candidature devra au préalable être pourvu d'un numéro unique d'enregistrement dans le SNE.

Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements doivent prendre en compte le montant de l'APL ou de l'ALS auxquelles le ménage peut prétendre. La méthode de calcul du taux d'effort est fixée selon la réglementation en vigueur.

Article 14 : Décisions de la CALEOL

La commission d'attribution logement doit prendre une décision parmi les suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat ;
- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée 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 : il est accordé un délai au bénéficiaire de l'offre pour faire connaître son acceptation ou son refus ; ce délai ne peut être inférieur à 10 jours ;
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; 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 fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat. En ce cas la CALEOL fixe un délai maximal pour la fourniture du justificatif par le demandeur. Si la pièce n'est pas produite, l'organisme constate que la condition n'est pas remplie et la décision de non attribution s'applique sans nouveau passage en CALEOL. Le logement est alors proposé au candidat ayant fait l'objet d'une décision d'attribution, placé derrière lui ;
- Non-attribution au candidat du logement proposé. Le motif de non attribution relève de la décision souveraine de la CALEOL. Cela n'entraîne pas le rejet de la demande et ne lui fait pas perdre son ancienneté.
- Rejet pour irrecevabilité dans les cas de non-respect des conditions d'attribution législatives et réglementaires d'un logement social ;

Article 15 : Motivation des décisions de la CALEOL

La décision de non attribution sera automatiquement motivée, notamment, et à titre d'exemple, par :

- l'inadaptation du logement aux besoins (taille du ménage et celle du logement, localisation...)
- l'insertion dans le logement
- la non adéquation de la capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives

- l'attitude et les propos inappropriés tels que des invectives, des injures, des menaces proférées à l'encontre des collaborateurs de l'Office ou des actes de violence commis contre les collaborateurs de l'Office et/ou les biens de l'organisme
- La présence de candidats anciennement locataires de l'Office ou non :
 - ayant fait l'objet d'une procédure contentieuse pour un impayé antérieur non prescrit et dont le remboursement serait de nature à compromettre durablement sa capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives
 - ayant fait l'objet d'un contentieux judiciaire en raison de manquements à l'obligation de jouir paisiblement du logement loué

La décision de non attribution permet de réexaminer un dossier soit dans le cadre d'une nouvelle proposition soit si la situation du candidat évolue.

La décision de rejet pour irrecevabilité sera motivée au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social par :

- L'absence de titre de séjour régulier fixé par arrêté
- Le dépassement des plafonds de ressources du logement proposé

Article 16 : Devoir de confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les membres de la CALEOL ainsi que toute personne présente sont tenus d'observer une discrétion absolue quant aux informations qui sont portées à leur connaissance ainsi que sur la motivation des décisions prises. Les débats sont confidentiels.

Les documents de séance ayant permis l'attribution des logements et faisant apparaître des informations personnelles sur les demandeurs doivent être détruits.

Article 17 : Compte-rendu de l'activité de la CALEOL

Conformément à l'Article L441-2-5 du CCH, la CALEOL rend compte de son activité une fois par an au Conseil d'Administration d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

Ce compte-rendu est transmis au représentant de l'État dans le Département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux Présidents des Établissements Publics de Coopération Intercommunale mentionnés à l'Article L441-1-1 du CCH et aux Maires des communes intéressées.

Article 18 : Procédure d'urgence

Le Président aura pouvoir, en cas d'urgence exceptionnelle, de décider d'un relogement en dehors de la CALEOL. L'urgence est caractérisée par l'impossibilité des personnes d'occuper leur logement du fait d'un péril imminent, d'un incendie, d'un dégât des eaux, d'une catastrophe naturelle.

Le principe du relogement temporaire autorisé par le Président suite aux cas d'urgence précités a pour conséquence la conclusion d'une convention d'occupation précaire avec la personne concernée.

Cette mise à disposition d'urgence fera l'objet d'une information à la CALEOL.
Dans le cas d'un relogement définitif, la demande sera soumise en CALEOL pour une attribution, sous réserve du respect des critères d'attribution.
Dans ces conditions, la CALEOL peut donc être amenée à entériner les attributions d'urgence qui ont été validées par le Président.
Cette procédure d'urgence vise aussi bien les cas de sinistres susceptibles d'intervenir au sein du patrimoine de l'Office que ceux intervenus dans le parc d'un autre bailleur social ou privé.

Article 19 : Procédure de relogement hors ANRU

Dans le cadre d'un choix stratégique lié à la politique patrimoniale de l'Office et décidé par le Conseil d'Administration (exemple : démolition hors ANRU, problèmes techniques graves engendrant des coûts ou des risques financiers conséquents et/ou une indisponibilité à long terme du logement), la CALEOL sera invitée à examiner en priorité les dossiers de relogement des locataires concernés.

Article 20 : Examen des conditions d'occupation des logements

La CALEOL est chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements que l'office lui soumet ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

Tous les 3 ans à compter de la signature du contrat de location, l'office est tenu de faire un point sur la situation des locataires, sur la base des informations recueillies par les enquêtes.

L'office sera tenu de travailler avec le locataire pour proposer un logement adapté à ses souhaits et à ses capacités dans les cas suivants :

- Sous-occupation telle que définie à l'article L 621-2 du code de la construction et de l'habitation
- Sur-occupation telle que définie au 3° du I de l'article L 542-2 du code de la sécurité sociale
- Besoin d'un logement adapté au handicap
- Disparition de la situation de handicap qui avait conduit à l'attribution d'un logement adapté
- Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé, sans que ce dépassement n'entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux.

Lorsque l'office constate l'une de ces situations, il transmet le dossier à la CALEOL dont les compétences sont élargies au-delà de la seule attribution initiale d'un logement.

Elle émet des préconisations en matière d'offres de relogement à proposer au locataire.

Ces avis sont communiqués au locataire, sans que ses droits d'occupation du logement soient remis en cause.

Article 21 : Obligations en matière de protection des données personnelles

Conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978 et au Règlement européen dit RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel, l'Office, en qualité de responsable de traitement, met en œuvre un traitement de données ayant pour finalités :

- L'organisation et la tenue de la commission
- l'attribution ou la non attribution d'un logement locatif social

La gestion des demandes de logement et la gestion de l'attribution des logements relèvent de l'exécution d'un contrat auquel la personne concernée est partie ou à l'exécution de mesures précontractuelles prises à la demande de celle-ci.

L'enregistrement des demandes de logement y compris dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ainsi que la gestion, l'organisation, le suivi de la commission relèvent d'obligations légales imposées au responsable de traitement.

La collecte des données a un caractère réglementaire et obligatoire ; une collecte de données incomplète fait obstacle à l'étude du dossier.

Catégorie de données traitées

Données personnelles relatives aux candidats :

Il s'agit de toutes les données nécessaires à la tenue de la commission conformément à la réglementation en vigueur.

Données personnelles relatives aux membres de la commission :

Pour assurer le bon fonctionnement de la commission, il s'agit des noms et des prénoms, des coordonnées des membres de la CALEOL.

Catégorie de destinataires des données

Les données personnelles sont destinées aux seules personnes habilitées par l'Office pour les besoins de leurs missions. Les données peuvent faire l'objet d'une communication aux services institutionnels, aux autorités légalement habilitées à en connaître, aux réservataires, chacun pour ce qui les concerne.

Durées de conservation

Les données des membres de la commission sont conservées le temps de la durée de leur mandat. Le PV de la CALEOL est conservé 4 ans.

Droits personnels

Les personnes concernées par la collecte de données personnelles disposent du droit de demander au responsable de traitement l'accès aux données personnelles, la rectification ou l'effacement de celles-ci, une limitation du traitement, le droit de s'opposer au traitement et de bénéficier de la portabilité des données les concernant.

Tous les droits mentionnés peuvent être exercés à l'adresse électronique suivante : dgd@hmpmarseille.fr ou par courrier à l'adresse postale suivante :

HABITAT MARSEILLE PROVENCE AMPM

25 Avenue de Frais Vallon

13013 MARSEILLE

La saisine de la Cnil est également possible pour toute personne souhaitant introduire une réclamation.