

## REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS D'ORNE HABITAT, OPH DE L'ORNE

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu les articles 97 et 98 de la loi n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR), comportant des mesures relatives au traitement de la demande de logement social afin d'aboutir à plus de transparence, d'efficacité et d'équité,

Vu le décret du 15 Février 2011 renforçant la transparence de la procédure d'attribution des logements sociaux et améliorant les conditions de gestion par le Préfet du contingent préfectoral,

Vu la convention de réservation du contingent préfectoral 2011-2013 signée le 6 Janvier 2012, en cours de révision

Vu l'accord collectif entre l'Etat et les bailleurs du département de l'Orne signé le 31 décembre 2009 et intégré au Plan Département d'Intégration par l'Hébergement et le Logement 2010-2014 (P.D.I.H.L.), en cours de révision

Vu la Convention entre le Préfet de l'Orne et les services enregistreurs concernant les conditions et les modalités de mise en œuvre du système d'enregistrement national des demandes de logement locatif social signée le 24 Juillet 2015,

Vu l'arrêté préfectoral du 11 juin 2015 désignant le fichier partagé de la demande de logement social de l'Orne comme système d'enregistrement des demandes de logement locatif social sur le territoire de l'Orne.

Vu la convention de transmission entre l'Etat et les bailleurs du département de l'Orne prise dans le cadre de la mise en place du numéro départemental d'enregistrement des demandes de logements locatifs sociaux, signée le 11 février 2002,

Vu le guide de l'habitat adapté pour les gens du voyage 2009, édité par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le Climat,

Vu la Charte Régionale d'Attribution signée le 13 Décembre 2010,

Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orne Habitat du 18 décembre 2012 relatif aux plafonds de ressources à appliquer aux logements non financés par un prêt aidé,

Vu les orientations en matière d'attribution décidées par le Conseil d'Administration du 20 janvier 2005 et révisées par le Conseil d'Administration du 17 décembre 2013,

Il convient de revoir le règlement intérieur des Commissions d'Attribution de Logements adopté par le Conseil d'Administration du 20 janvier 2005 et révisé par le Conseil d'Administration du 17 Décembre 2013 et du 22 Mai 2015.

Le présent règlement a pour objet de préciser – dans le cadre des textes et conventions en vigueur – les modalités d'organisation et de fonctionnement des commissions d'attribution.

# **1. Installation et composition de la Commission d'Attribution de Logements en application de l'article R. 441-9 du CCH**

## **1.1. Compétence géographique**

Compte tenu de la compétence départementale de l'Office, il est créé à Orne Habitat 2 commissions d'attribution de logements (CAL) :

1. 1 commission pour les secteurs relevant des agences d'Alençon, de L'Aigle et de Mortagne-au-Perche (commission A).
2. 1 commission pour les secteurs relevant des agences de Flers et d'Argentan (commission B).

Le Conseil d'Administration désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires. Les autres représentants ne sont pas forcément membres du Conseil d'Administration.

## **1.2. Composition**

Chaque CAL est composée comme suit :

### Avec voix délibérative :

- Les six représentants librement désignés par le Conseil d'Administration, dont un représentant des locataires,
- Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe aux séances pour ce qui concerne l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.
- S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article [L. 442-9](#) et comprenant l'attribution des logements, du président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant,

### Avec voix consultative :

- D'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article [L. 365-3](#), désigné dans les conditions prévues par décret,
- Pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants ;

Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Le Préfet du département du siège de l'office ou l'un de ses représentants, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission. Le Préfet est destinataire de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.

La durée du mandat de chacun des membres de la commission est égale à la durée du mandat d'administrateur de l'Office.

### **1.3. Election du président**

Chaque commission d'attribution de logements élit son président.

L'élection du Président se déroule à la majorité absolue. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Un vice-président est également désigné pour suppléer le Président le cas échéant.

## **2- Fonctionnement**

### **2.1. Fréquence des séances**

Chaque commission d'attribution doit se réunir au moins une fois tous les deux mois.

L'organisation proposée à Orne Habitat est une CAL hebdomadaire. Les commissions se réuniront chaque semaine, de préférence, les lundis après-midi.

Un planning prévisionnel sera mis en place.

Il est à noter que cette organisation a démarré le lundi 7 septembre 2015.

### **2.2. Lieu des séances**

Chaque commission d'attribution de logements se réunira dans les locaux d'Orne Habitat.

### **2.3. Convocations**

Les convocations aux séances, rédigées par les services administratifs du siège, devront être envoyées (par mail ou fax ou courrier) aux membres des commissions au moins trois jours avant la date de la réunion.

### **2.4. Règles de fonctionnement**

- Les commissions attribuent les logements en se référant aux différents textes légaux et réglementaires en vigueur relatifs aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les logements sociaux et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif, ces plafonds étant révisés annuellement et communiqués à cet effet aux membres des commissions.
- Lorsque l'urgence ou le caractère délicat de certains dossiers nécessitent une décision imminente, une formation restreinte, équivalent au quorum soit 3 membres, et obligatoirement composée du Président de la CAL, ou du vice-président en cas d'indisponibilité du Président, pourra valider l'attribution d'un logement. Les délais de convocation de cette formation seront inférieurs aux trois jours prévus au 2.3.

Dans le cas précité, les commissions sont informées des attributions réalisées lors de ces formations.

### **2.5. Quorum**

La commission ne pourra valablement délibérer que si au moins trois des six membres sont présents ou représentés par leurs suppléants.

### **3- Décisions de la Commission d'attribution de Logements**

Chaque commission attribue souverainement les logements vacants et en cours de libération situés dans son ressort géographique. Chaque commission dispose d'un pouvoir identique.

#### **3.1. Instruction préalable des dossiers**

##### **3.1.1. Enregistrement des demandes de logements.**

La **loi du 29/07/1998** a créé l'obligation d'enregistrement, au niveau départemental, de toute demande de logement locatif.

En conséquence, conformément à l'**article L. 441-2-1 du CCH modifié par la loi ALUR**, un numéro unique doit être délivré à tous les demandeurs de logements reçus par les guichets d'enregistrement, à savoir les organismes bailleurs, les services de l'Etat et les communes ou les groupements de communes compétents dans le délai maximum d'un mois à compter du dépôt de la demande.

Le numéro unique a pour objectif, d'une part de garantir au demandeur le respect des droits qui lui sont reconnus par cette loi et, d'autre part d'assurer l'examen prioritaire des demandes dont l'attente est particulièrement longue.

- Examen des demandes : toute demande examinée par les commissions d'attribution de logements doit, préalablement, avoir fait l'objet de la délivrance d'un numéro unique. En conséquence, aucune attribution ne peut être prononcée avant délivrance de ce numéro.

- Le représentant de l'Etat dans le département procède après mise en demeure à l'inscription d'office de tout demandeur qui n'aurait pas reçu communication du numéro d'enregistrement dans le délai d'un mois, auprès de tout bailleur susceptible d'accueillir cette demande.

##### **3.1.2. Services en charge de l'instruction des demandes, modalités**

Les Agences, pour chacun des secteurs dont elles ont la charge, procèdent à l'enregistrement des demandes de logement et à leur instruction en se référant aux différents textes applicables en matière d'attribution de logements.

La proposition de logement doit être enregistrée informatiquement. En outre, il conviendra d'indiquer s'il y a eu acceptation avec la date ou refus (explicite ou implicite), avec le motif.

Cette information est indispensable pour justifier, éventuellement, la non satisfaction d'un demandeur dans le délai de 13 mois.

##### **3.1.3. Textes, conventions applicables**

La loi d'orientation du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a réformé la procédure d'attribution des logements en vue de la rendre plus transparente et de renforcer l'égalité de traitement entre tous les demandeurs, principes renforcés par les dispositions de la loi ALUR.

L'article L.441 du CCH dispose :

*« L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins de personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.*

*L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers. »*

De même, le décret du 15 février 2011, améliorant les conditions de gestion, par le Préfet, du contingent préfectoral, a permis la mise en place de la convention de réservation préfectorale signée le 6 janvier 2012, avec un objectif quantifié d'accueil de personnes cumulant des handicaps économiques et sociaux au sein du parc social. A titre indicatif cet objectif, susceptible d'être modifié, pour l'O.P.H de l'Orne est fixé à 186 attributions annuelles à des ménages prioritaires, dont 34 selon l'accord collectif départemental signé entre l'Etat et les bailleurs le 31 Décembre 2009.

Les attributions doivent donc se faire dans le respect de la mixité sociale en respectant un ordre de priorité.

### **3.2. Règles de présentation des dossiers en C.A.L.**

Les demandes de logement non renouvelées conformément aux **articles L. 441-2-1 et R.441-2-5 du CCH** ne seront pas examinées par les commissions.

Les dossiers complets de demandes de logement seront présentés en C.A.L.

Les dossiers incomplets ne seront pas examinés.

Afin de faciliter le travail des commissions, les demandes seront synthétisées sous forme d'un tableau comprenant :

- nom - prénom
- adresse actuelle
- situation familiale
- situation professionnelle
- revenus imposables année n-2
- revenus mensuels actuels
- date de la demande
- motif de la demande
- observations (souhaits par rapport au type de logement, loyer actuel, indication s'il s'agit d'une mutation etc...)
- plafond de ressources
- rapport en pourcentage : situation/plafond.
- estimation du droit APL
- estimation du taux d'effort, suivant les modalités de calcul ci-après :

Loyer Principal + loyer des annexes +provisions charges + contribution – APL (ou AL)  
Ressources des personnes devant vivre au foyer

- estimation du reste à vivre :

Le reste à vivre sera systématiquement calculé suivant la formule ci-après :

Ressources totales – (loyers + charges + crédits, pensions – APL).

Il est à noter que les charges « crédits, pensions » à considérer sont déclaratives.

Il sera réalisé un calcul du reste à vivre, en tenant compte des dépenses réelles des candidats (restant toutefois aussi déclaratif) lorsque le taux d'effort est supérieur ou égal à 30%.

Dans tous les cas, il est à noter qu'un reste à vivre inférieur à 10euros/jour/personne est un seuil d'alerte, comme un indicateur d'une très grande fragilité financière.

### **3.3. Règles d'attribution**

#### **3.3.1. Les critères d'attribution**

Articles L.441-1 et R.441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

Extrait de l'article L.441-1 : « *Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.* »

Cet article prend aussi en compte des critères généraux de priorité, des conventions de réservation et des plafonds de ressources fixés chaque année.

Il est à noter les possibilités de dérogation aux plafonds de ressources en vigueur sur les groupes d'habitations listés dans l'arrêté préfectoral triennal.

#### **3.3.2. Critères d'attribution relatifs à l'attribution de logements à des publics spécifiques**

- Logements non conventionnés :

Les dossiers présentés en vue de l'attribution d'un logement non conventionné seront obligatoirement étudiés en C.A.L. Les candidats ne devront pas dépasser les plafonds de ressources Prêt Locatif Intermédiaire (P.L.I.), conformément à la décision du Conseil d'Administration d'Orne Habitat du 18 Décembre 2012.

- Logements loués au public étudiant :

Les dossiers présentés en vue de l'attribution d'un logement étudiant passeront pour information en C.A.L., au vu de la spécificité des programmes de ces logements réservés à ce public. Les attributions seront réalisées en fonction de la complétude du dossier et de l'ancienneté de la demande de logement.

- Logements loués à des associations :

Les dossiers présentés en vue de l'attribution d'un logement à une association dotée de l'agrément d'intermédiation locative passeront pour information en C.A.L., étant donné la spécificité de ces attributaires.

- Habitat adapté aux gens du voyage :

Lors de la CAL seront conviés les professionnels accompagnant les ménages candidats et un représentant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

Les critères d'attributions retenus, autres que les critères classiques d'attribution (à jour de loyer/redevance, occupation correcte des lieux d'origine, respect des plafonds de ressources du programme) sont :

- L'appartenance à la communauté des gens du voyage ;
- La sédentarisation ou être dans une démarche de sédentarisation, avec un ancrage sur le territoire concerné ;
- La scolarisation des enfants ;
- L'avis des professionnels accompagnant les familles devra être adjoint de la prise en compte des familles déjà locataires, de l'appréciation des relations de voisinage et le lien avec le groupe familial ainsi que de l'avis des associations des gens du voyage.

Ce dernier point devant orienter, in fine, le choix de la CAL pour la parfaite intégration du ménage considéré dans la résidence adaptée aux gens du voyage.

### **3.3.3. Les critères de priorité**

Les critères de priorité sont fixés suivant l'article L441-1 du CCH, la convention de réservation préfectorale, les plans partenariaux de gestion partagée de la demande de logement sociale, et à venir les conventions d'équilibre territorial.

En plus de ces critères, s'ajoutent les suivants :

***# Mutations suite à projet de démolition ou de restructuration de bâtiment***

***# Demandeurs présentés par les organismes réservataires***

Certaines catégories de familles pourront se voir attribuer un logement réservé, par suite :

- de conventions entre l'Office et l'Etat,
- de conventions de réservations pour les agents des établissements à caractère industriel et commercial ayant versé à l'Office la participation au titre du 1 % logement,
- de conventions de réservations avec les collectivités.

***# Mutations à l'intérieur du patrimoine***

**Situations pouvant justifier une mutation :**

- Logement inadapté à la composition familiale ;
- Existence d'une dette justifiant le relogement dans un appartement moins cher ;
- Locataires victimes de conflits avec le voisinage immédiat ou en condition d'insécurité ;
- Mutation pour raisons professionnelles ou pour rapprochement par rapport à des établissements scolaires ;
- Mutation suite à problème de santé (avec certificat médical) ;

- Parcours résidentiel pour les locataires ayant une certaine ancienneté.

#### Conditions :

- Le locataire ne doit pas avoir de dette (sauf hypothèse d'une dette justifiant un relogement dans un appartement plus petit).

- La pré-visite du logement qu'il est sensé quitter doit être positive, c'est à dire que le logement doit être en bon état.

- Capacité financière du locataire.

#### **# Echanges de logements article 9 de la loi du 6 juillet 1989**

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

#### **# Candidatures équivalentes : l'ancienneté de la demande prévaudra.**

#### **3.3.4. Les décisions de la C.A.L.**

Conformément au décret n° 2015-523 du 12 mai 2015 relatif au dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur, dans son article 4 :

*« Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :*

- a) Attribution du logement proposé à un candidat ;*
- b) 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 ;*
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le candidat 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 condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution ;*
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;*
- e) Décision mentionnée au d de l'article R. 441-2-8 notifiée dans les conditions prévues à l'article L. 441-2-2. »*

#### **- Les motifs de refus :**

Conformément à l'article L.441-2-2 du CCH, tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Refus pour irrégularité du titre de séjour

Refus pour dépassement des plafonds de ressources en vigueur

#### **- Les motifs de non-attribution :**

- En attente ASLL (Accompagnement Social lié au Logement)
- En attente garantie loyer
- En attente bail glissant



- En attente mesure d'accompagnement
- En attente plan d'apurement
- Complément d'informations
- Dossier manquant ou incomplet
- Logement inadapté
- Dette antérieure
- Dépassement plafond
- Demande moins prioritaire
- Retrait du candidat
- CCAPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions)
- SIAO (Service intégré d'accueil et d'orientation)
- Déjà propriétaire d'un logement adapté à ses besoins
- Etat du logement
- Troubles de voisinage
- Non-respect des obligations locatives
- Ressources inadaptées au loyer
- Incohérence des pièces du dossier

**- Les motifs de radiation d'une demande de logement :**

La demande enregistrée est valable un an et renouvelable.

Une demande ne peut faire l'objet d'une radiation du fichier d'enregistrement que pour l'un des motifs suivants, qui demeure inscrit au fichier :

- a) Attribution d'un logement social au demandeur ; l'organisme qui a attribué le logement procède à la radiation dès la signature du bail, sous peine des sanctions pécuniaires prévues à l'article L.451-2-1 ;
- b) Renonciation du demandeur adressée par écrit à l'un des services d'enregistrement, qui procède sans délai à la radiation ;
- c) Absence de réponse du demandeur à un courrier envoyé à la dernière adresse indiquée par l'intéressé ; le service expéditeur du courrier, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ;
- d) Irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la commission d'attribution d'un organisme bailleur ; l'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ;
- e) Absence de renouvellement de la demande dans le délai imparti par la lettre de notification adressée au demandeur en application de l'article R. 441-2-7 ; le gestionnaire du système procède à la radiation.

L'avertissement mentionné aux c) et d) ci-dessus est effectué par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

## **4. Information et communication des décisions**

### **4.1. Procès-verbal**

Un procès verbal sera rédigé à chaque fin de réunion par les services administratifs du Siège et signé par le Président de la Commission ou le vice-président, en cas de suppléance.

#### **4.2. Communication aux demandeurs**

Conformément à l'article R.441-10 du CCH, l'offre de logement faite au candidat indique le délai de réponse, après décision de la CAL, pour faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être supérieur à 10 jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

#### **4.3. Compte-rendu annuel en C.A.L.**

Une information sera donnée aux membres des C.A.L. pour les dossiers ayant fait l'objet d'un examen plus particulier et repérés comme sensibles.

#### **4.4. Compte rendu annuel au Conseil d'Administration**

Conformément à l'article R.441-9 du CCH, les Présidents des commissions d'attribution de logements, rendent compte de l'activité des commissions au Conseil d'Administration au moins une fois par an, lors de la première séance de l'année, comprenant notamment le suivi de dossiers spécifiques évoqués lors des C.A.L.

Le présent règlement intérieur annule et remplace le règlement intérieur adopté par le Conseil d'Administration le 20 Janvier 2005, révisé le 17 Décembre 2013 et le 22 Mai 2015.

Le présent règlement pourra être modifié en fonction de l'évolution de la législation HLM.

Fait à Alençon, le 24 Octobre 2016