



PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE

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

Préambule

En 1997, puis 2008 et 2015, le Conseil d'administration avait validé le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements de l'Office PAYS D'AIX HABITAT MÉTROPOLE.

Vu les articles L441-1 et suivants et R441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
Vu les dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite Loi ELAN

Considérant qu'afin de mettre en conformité le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements de l'office avec les dispositions de la loi ELAN (loi n°2018-1021) du 23 novembre 2018 portant diverses dispositions relatives à l'amélioration de la mobilité au sein du parc social, il convient de procéder à une nouvelle adoption du règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements. Suite à l'attribution de nouvelles compétences avec l'examen des conditions d'occupation des logements, la commission devient ainsi la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Article I : OBJET

Le présent règlement intérieur a pour objet de fixer les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (ci-après dénommée CALEOL) DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PAYS DAIX HABITAT METROPOLE.

Article II : COMPOSITION

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

Membres de droit 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
- du représentant de l'État dans le département, ou l'un de ses représentants.
- du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de programme local de l'habitat ou de leur représentant.
- S'il y 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, le Président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant.

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,
- les réservataires non membres de droit qui peuvent siéger pour l'attribution de logements pour lesquels ils disposent de contrats de réservation

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 Directeur Général de l'Office ou son représentant en vue de compléter les dossiers.

Durée et mandat

La durée du mandat des membres de la CALEOL est limitée à la durée de leur mandat en qualité de membre du Conseil d'Administration. Pour les représentants des locataires, la durée du mandat est limitée à la durée du mandat de représentant des locataires. Si le représentant des locataires cesse d'être locataire de L'office PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE avant l'expiration du mandat, celui-ci est de droit déclaré démissionnaire. La durée du mandat du nouveau membre nommé par le Conseil d'Administration ne peut excéder celle de la personne qu'il remplace.

Le mandat du Président expire en même temps que sa fonction de membre de la Commission.

Le Conseil d'Administration pourra procéder au remplacement ou à la révocation d'un membre dans les termes et conditions fixées dans le Document d'Orientation Générale de la Politique d'Attribution de l'Office.

Pouvoir

La délivrance de pouvoir permet au membre absent de transmettre son droit de vote. Chaque administrateur 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 comporte au minimum les noms, prénoms du représenté et du représentant ainsi que la volonté non équivoque de donner pouvoir à ce dernier.

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, l'Office PAYS D'AIX HABITAT 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,...)- délibération du Conseil d'Administration (délibération 2003-024 du 30/09/2003

Article III : PRESIDENCE

Les six membres désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président de la CALEOL. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Président de la CALEOL dispose d'une voix prépondérante en cas d'absence du maire de la commune sur laquelle sont situés les logements à attribuer ou de son représentant:

En cas d'absence ou d'empêchement du 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 IV : PERIODICITE- MODALITES DE TENUE DES SCEANCES

La CALEOL se réunit une fois tous les mois et au minimum huit fois par an.

Des séances complémentaires pourront être également organisées, notamment dans le cadre de la livraison de programme neuf ou d'acquisition de patrimoine.

Elle se réunit au siège de l'Office PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE mais peut être délocalisée ou dématérialisée.

Dématérialisation des Commissions

Conformément aux dispositions prévues à l'article L. 441-2 du CCH, et après accord du représentant de l'Etat dans le département, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements peut prendre une forme numérique ou dématérialisée en réunissant ses membres à distance.

Commissions numériques :

Pendant la durée de la Commission numérique, les membres de la Commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide de cet outil informatique garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une Commission d'attribution physique.

Pour le bon fonctionnement des Commissions numériques, chaque membre dispose d'un identifiant et d'un mot de passe lui permettant l'accès à l'application extranet. En cas d'oubli du mot de passe, tout membre de la Commission peut générer un nouveau mot de passe via l'outil. Le suppléant dispose également de son propre identifiant et mot de passe.

Les membres de la Commission se prononcent sur les attributions nominatives par le biais de l'application extranet, mis en place par les services de l'Office.

Afin de garantir la confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs, les membres de la Commission n'ont accès qu'aux dossiers relevant de leur périmètre.

Chaque membre de la Commission ayant voix délibérative a la possibilité de renvoyer un dossier en Commission d'attribution physique.

L'application extranet permet l'édition d'un procès-verbal des attributions et des décisions prises, une fois les votes clôturés. Seuls les votes des membres ayant voix délibérative sont pris en compte pour l'établissement du procès-verbal de Commission et le calcul du quorum.

Commissions dématérialisées :

Les réunions pourront toujours se tenir, à l'initiative du Président, d'une manière dématérialisée par l'usage d'un système de visioconférence garantissant un traitement transparent et conforme aux dispositions du présent règlement intérieur. Il appartiendra au Président d'en fixer les sites concernés.

Ces réunions s'organiseront sur la base d'un débat établi grâce à une connexion sécurisée (son, image, partage des documents) entre les membres présents au siège social de l'OPH PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE.

Une feuille de présence, mentionnant les membres convoqués et leur localisation géographique, sera dupliquée sur chaque site et signée par les membres présents sur ce site.

Article V – SECRETARIAT

Le secrétariat de la CALEOL est assuré par le service de la Gestion Locative sous l'autorité exclusive du Président.

Ledit secrétariat intervient à chaque étape de la procédure. Il prend en charge les étapes de la convocation aux réunions jusqu'à la tenue des registres de présence et les procès-verbaux des réunions.

Il centralise les décisions rendues par ladite commission, et les fait signer par le Président de séance.

Article VI : CONVOCATION

Un planning semestriel des dates de commissions d'attribution est adressé par écrit à chaque membre de la CALEOL en début de semestre.

Une convocation individuelle est adressée par courrier ou courriel à chaque membre de la CALEOL au moins cinq jours avant la commission. En cas de séance extraordinaire, la convocation pourra être transmise par seul un courriel dans les mêmes délais.

Une convocation individuelle est également adressée au maire de la commune concernée par les attributions. Cette convocation fait état de l'examen des logements disponibles sur sa commune.

Article VII : REGLES DU QUORUM ET DE VALIDITE DES VOTES

La CALEOL ne peut valablement délibérer que si au moins trois des six membres issus du conseil sont présents.

La représentation d'un membre peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir. Ce pouvoir ne peut pas être pris en compte dans la détermination du quorum.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du maire pour les logements situés sur sa commune est prépondérante en cas de partage égal des voix.

Le vote s'effectue à voix haute ou à main levée sauf si au moins deux tiers des membres de la commission souhaitent un vote à bulletin secret.

Article VIII : COMPETENCE

a) Compétence géographique

L'activité de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements s'exerce sur tout le territoire de compétence de l'Office.

b) Compétence matérielle

1/COMPETENCE D'ATTRIBUTION

Elle exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L. 441-1 et L. 441-2-3, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L. 441 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'activité de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements a pour objet l'attribution nominative de chaque logement locatif, conventionné ou ayant reçu une aide de l'Etat, mis ou remis en location en cours de libération, les mutations, les échanges, les livraisons de programmes neufs ou relevant de programme de rénovation urbaine ou d'acquisition. La Commission a à connaître de l'attribution de tous les logements, y compris dans le cas où ils font l'objet d'un droit de réservation.

Elle attribuera les logements non conventionnés comme les locaux destinés aux activités professionnelles ou associatives et aux commerces.

2/COMPETENCE D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

La commission examine également les conditions d'occupation des logements soumis par l'OPH PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

L'Office PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE recherchera parmi les offres disponibles les possibilités de relogements adaptées aux besoins identifiés. (voir annexe 1)

Les dossiers seront étudiés conformément aux règles d'attribution décrites dans le présent règlement intérieur (voir annexe 2)

Les articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 sont applicables aux locataires ainsi identifiés.

Article IX : INSTRUCTION ET PRESENTATION DES DOSSIERS

Conditions d'exercice de la mission des commissions : la commission « exerce sa mission d'attribution des logements locatifs » dans le respect des articles L.441-1 (critères de priorité) et L.441-2-3 (DALO) en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L. 441 (objectifs généraux d'attribution). »
Après parution du Décret d'application et élaboration dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la demande, elles prendront également en compte le système de cotation de la demande prévu aux dispositions de l'article L441-2-8 de CCH. Une annexe exposant les modalités, critères et pondérations retenus sera annexée

Seules les demandes préalablement et valablement enregistrées auprès du Système National d'Enregistrement pourront être instruites.

La présentation des dossiers administrativement complets est assurée par le service de la Gestion Locative après validation du dossier par le Président de la CALEOL.

Un dossier incomplet ne pourra pas être présenté en CALEOL, et si par erreur il l'était, les membres de la CALEOL devront en exiger le retrait ou l'attribuer sous conditions suspensives.

Le Président reste décideur de la présentation des candidats en CALEOL, et lorsque le document de travail définitif est validé par le Président, soit six jours avant la date de tenue de la CALEOL, il ne peut plus être ajouté de candidats sans son accord explicite.

Pour des dossiers de candidature spécifiques reposant uniquement sur une notion d'urgence sociale, le Président peut demander, s'il l'estime utile pour une meilleure information des membres de la CALEOL, que soit invité pour complément de présentation du dossier :

- le Directeur du Pôle Services aux Publics,
- un conseiller ou un assistant social,
- le Responsable du service Contentieux.

L'intervention des personnels de l'Office en CALEOL sera strictement limitée au complément de présentation du dossier, et aux questions qui lui seront posées par les membres de la Commission.

Seuls les membres de la Commission d'Attribution sont autorisés à nourrir les débats et à prendre part aux votes.

La CALEOL peut aussi entendre à titre consultatif les réservataires non membres de droit qui peuvent siéger pour l'attribution de logements pour lesquels ils disposent de contrats de réservation.

Article X - LE DEROULEMENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Les dossiers présentés sont proposés sur chaque logement libéré ou livré sur la base d'une étude :

- du logement,
- de la situation du ou des demandeurs,

d'après les éléments recueillis lors de l'instruction de la demande.

S'agissant des logements relevant des contingents réservataires, l'Office suivra les indications des notifications. Le service de la Gestion Locative instruit au moins trois dossiers de candidats sélectionnés parmi les demandes en instance. Ces dossiers sont étudiés en fonction des orientations d'attribution fixés par la Convention Intercommunale d'Attribution et le Conseil d'Administration.

Les propositions de candidats sélectionnés au logement sont nominatives. Les dossiers contiennent des éléments permettant d'évaluer les critères généraux, à savoir :

- le patrimoine,
- l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement,
- le niveau de ressources et l'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges, déduction faite de l'APL,

- les conditions actuelles de logement du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs et à la mobilité géographique liée à l'emploi, ainsi que le caractère prioritaire de la demande.

Et également :

- l'ancienneté de la demande,
- l'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d'habitation,
- le respect des engagements locatifs précédents.

Ils sont présentés en séance par le Responsable du service de Gestion Locative, à l'appui de fiches individuelles de synthèse dont les éléments substantiels sont retranscrits dans le document de travail présenté en Commission d'Attribution des Logements.

REGLES DE PRIORITE

Dans les conditions prévues à l'article L441-2 du CCH, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements peut attribuer en priorité

*aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, les logements adaptés à cet effet

*à des jeunes de moins de trente ans, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.

La CALEOL tiendra également compte des critères de mixité sociale définis par l'article L.441-1 du CCH pour l'attribution des logements situés en secteur QPV et hors QPV.

Elle examinera avec attention les propositions d'attribution effectuées conformément aux avis émis par elle, dans le cadre de l'examen d'occupation.

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), la CALEOL sera invitée à examiner en priorité les dossiers de relogement des locataires concernés.

Le Président est en charge de la police de l'assemblée composant la Commission d'Attribution des Logements, et le cas échéant s'il considère que la sérénité de la Commission est perturbée, il pourra demander à tout participant qu'il considérera responsable des troubles de quitter l'assemblée, voire il pourra, s'il le juge nécessaire, clôturer la séance.

Mutations internes

Afin de satisfaire à un maximum de demandes extérieures au patrimoine, les demandes de mutation interne seront réalisées dans la limite de l'engagement de l'Office (pour mémoire 20 % sous réserve de disposition de la CIA).

Le service de la Gestion Locative présente un dossier exposant :

1) L'origine de la demande de mutation :

❖ Mutation Suite à examen des conditions d'Occupation en CALEOL:

- en raison de la modification de la composition familiale ou autres impératifs (sous ou sur-occupation),
- 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.

❖ Mutation Sociale

- en raison de l'insuffisance des ressources par rapport aux loyers et charges,
- pour raison de santé
- parce que le logement occupé nécessite de gros travaux rendant difficile leur réalisation en milieu occupé.

Hormis ces motifs, aucune demande de mutation n'est recevable à moins d'un an d'occupation du logement, sauf dérogation dûment motivée.

2) Un relevé de compte bancaire du locataire.

3) La pré-visite établie par le Service Technique de l'Office permet d'apprécier l'état d'entretien du logement à libérer.

4) Au besoin, une note des services concernés avec avis circonstancié.

Aucune mutation n'est recevable s'il y a des impayés de loyers (hors plan d'apurement dans le cadre de mutation sociale) ou si le logement occupé n'est pas en bon état de location, excepté si le loyer du logement proposé permet de résorber la dette ou pour raison purement technique.

Chaque demande intervient comme complément à l'instruction de la demande et avant qu'elle ne soit présentée en CALEOL.

Lorsqu'un dossier de mutation instruit est présenté en CALEOL, l'avis circonstancié, qui reste informatif, est porté à la connaissance des membres de la CALEOL.

Cas des Baux Glissants

Dans le cas de « baux glissants », proposés dans le cadre de convention, la CALEOL statuera l'attribution du bail à la personne morale puis, lors de l'attribution du logement définitif, à une des familles précédemment occupante.

Les indicateurs d'aide à la décision d'attribution

La CALEOL examine pour l'ensemble des logements les candidatures instruites conformément aux orientations générales et aux critères d'attribution fixés par le Conseil d'Administration et des éléments présentés par le service de Gestion Locative (voir annexe 3).

Outre le cadre réglementaire défini selon les dispositions légales, la CALEOL devra donc examiner les demandes et prendre souverainement ses décisions sur la base des critères d'attribution, des personnes prioritaires et des objectifs d'attributions définis par le Code de la Construction de l'Habitation, du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PD ALHPD), du système de cotation de la demande prévu au Plan Partenarial de Gestion de la demande – quand il sera établi –, de la Convention Intercommunale du Logement, et du Document d'Orientations Générales de la Politique d'Attribution validé en Conseil d'Administration.

Les logements sont attribués tant en fonction du caractère prioritaire de la demande, des ressources des demandeurs qu'en fonction de leurs besoins, pour notamment leur permettre d'occuper un logement correspondant à la taille et à la composition du ménage, les rapprocher du lieu de travail ou d'équipements de proximité (art L.441-1 du CCH).

Les différents indicateurs quantitatifs et qualitatifs d'aide à la décision sont destinés à objectiver les sélections des candidatures et à faciliter les décisions de la Commission d'Attribution des Logements avec pour objectifs :

- de donner priorité aux familles dont les ressources nécessitent l'accès à un logement social,
- de veiller à ce que ces familles présentent des garanties de paiement des loyers et des charges par le biais de leurs revenus propres.

Article XI - LES DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Les décisions de la CALEOL sont prises à un moment donné, par rapport à un contexte réglementaire, à la situation des candidats et sur un logement déterminé.

La Commission statue in fine sur l'attribution d'une famille déterminée, sur un logement déterminé.

Les Décisions

La CALEOL est souveraine dans la décision d'attribution. Elle adopte les cinq types de décision (article R.441-3 du CCH) suivants :

- Attribution du logement proposé à un candidat,
- Attribution par classement,
- Attribution sous condition suspensive,
- Non-attribution,

- Décision d'irrecevabilité.

DEFINITIONS

A & B. Attributions de logement

- Attribution du logement proposé à un candidat,
- Attribution par classement : c'est-à-dire attribuer le logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité. Cette pratique des attributions conditionnelles permet, en cas de refus de l'offre du logement par le candidat classé en tête, d'attribuer celui-ci au candidat suivant ; le logement est alors proposé au deuxième ou au troisième candidat, sans qu'une nouvelle réunion de la CALEOL soit nécessaire.

C. Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive

Cette décision peut être prise lorsqu'une des conditions d'accès légales à un logement social 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.

Aux vues des pièces du dossier, il s'agit pour la CALEOL d'accepter une candidature sous les conditions suspensives suivantes :

- Production d'une caution (FSL ou Action Logement),
- Mesure d'Accompagnement Social lié au logement (ASLL, FNAVDL),
- Pièces justificatives complémentaires sous huit jours à compter de la date de l'attribution.

D. Non-attribution au candidat du logement proposé

Cette décision de non-attribution s'appliquera dans toutes les hypothèses où la CALEOL dispose d'un motif pour refuser la candidature (autre que l'irrecevabilité d'accès au parc social).

La décision de non-attribution sera motivée et notifiée au candidat et au réservataire :

- en cas de classement en rang 2 ou 3 (si 1 ou 2 se voit attribuer le logement),
- si la condition suspensive d'attribution n'est pas levée.

E. Décision d'irrecevabilité de la demande

La décision de rejet pour irrecevabilité se prend quand le ménage est non éligible au parc social au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social (CCH, art. L. 441-2-2).

L'information du candidat :

Le candidat est informé de la décision de la CALEOL par écrit grâce à l'envoi d'une lettre d'attribution signée par le Président, si son dossier a été accepté ou si sa candidature n'a pas été retenue, par l'envoi d'un courrier lui motivant les raisons du rejet de celle-ci.

En cas d'absence du Président, ce dernier désignera par courrier un signataire.

En cas d'empêchement du Président, les membres composant la CALEOL pourront désigner un signataire pour chaque commission par vote à la majorité des membres.

Cas particulier :

En cas de faux et usage de faux dans les déclarations, la société se réserve le droit de rejeter définitivement la candidature avec signalement auprès du Procureur de la République.

Article XII - PROCES-VERBAUX

Chaque séance de la CALEOL donne lieu à la rédaction d'un procès-verbal, 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 de la CALEOL.

Article XIII - CONFIDENTIALITE

Toutes les personnes assistant à la CALEOL sont tenues à la confidentialité des informations sur les demandeurs, sur les débats qui sont portées à leur connaissance et sur les décisions prises par la CALEOL.

Tout manquement à la confidentialité qui serait avéré entraînera l'exclusion du membre qui serait reconnu en faute.

Article XIV - BILAN D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

La CALEOL rend compte de son activité au Conseil d'Administration une fois par an comme le prévoit l'article R.441-9 du CCH.

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 (art L441-2-5 CCH)

Article XV - DUREE ET RENOUVELLEMENT DU PRESENT REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement intérieur adopté par le Conseil d'Administration du **17 décembre 2019** a une durée de QUATRE ans renouvelable par tacite reconduction. Ce règlement pourra faire l'objet de modifications selon l'évolution de la réglementation en vigueur par voie d'avenant.

ANNEXE 1 EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Conformément aux dispositions de l'article L. 442-5-2 du CCH, tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de location portant sur un logement relevant de son parc situé en zone tendue, sur la base des informations obtenues lors de la dernière enquête d'Occupation, l'office examinera les conditions d'occupation et l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

Il transmet à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes

1° Sur-occupation du logement telle que définie à l'article D542-14, 2e du **Code de la sécurité sociale**

2° Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH (sera sous-occupés un logement qui compote un nombre de pièces habitables supérieur de plus de un au nombre de personnes y ayant leur résidence principale)

3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté

4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap

5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Sur la base de l'avis émis par la commission, l'OPH PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

L'Office PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE recherchera ensuite parmi les offres disponibles, les possibilités de relogements adaptées aux besoins ainsi identifiés.

Les dossiers seront étudiés conformément aux règles d'attribution décrites dans le présent règlement intérieur et son annexe 2.

Les articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 sont applicables aux locataires ainsi identifiés.

L. 442-3-1 CCH - En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.
Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.
Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.
Dans les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur en application du premier alinéa du présent article et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même loi ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.
L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans, aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap et, selon des modalités définies par décret, aux locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces dispositions demeurent non applicables aux locataires bénéficiant de cet avantage et résidant, au plus tard le 31 décembre 2014, dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'auront pas été classés, à compter du 1er janvier 2015, en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

L. 442-3-2 CCH - Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement.

Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.

Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

Le locataire ayant refusé trois offres de relogement faites par le bailleur en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Le délai est porté à dix-huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans.

ANNEXE 2 – LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION

Préalable :

Numéro Unique Départemental (NUD) : Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée suivant la procédure du Système National d'Enregistrement (SNE). Ainsi, toute demande de logement social fait l'objet, à partir d'un formulaire CERFA, d'un enregistrement par un système de gestion départemental agréé par le Préfet qui donne lieu à la délivrance d'un numéro par le service d'enregistrement (service de l'Etat, organisme de logements sociaux, société d'économie mixte, commune, groupement de communes, réservataires) dans le délai d'un mois qui suit le dépôt de la demande.

La demande enregistrée est valable un an et renouvelable. Elle ne peut être radiée que pour l'un des motifs suivants :

- le demandeur a bénéficié d'une attribution,
- la demande de logement n'a pas été renouvelée,
- le demandeur renonce par écrit à sa candidature,
- absence de réponse à un courrier adressé à la dernière adresse indiquée par le demandeur,
- irrecevabilité de la demande au regard des conditions légales et réglementaires.

La radiation de la demande doit être notifiée par écrit et assortie des motifs réglementaires (acceptation écrite de l'attribution d'un logement, renonciation écrite du demandeur, non-renouvellement dans le délai de validité, ...).

Le SNE, géré conjointement par l'Etat et les bailleurs sociaux, a pour objet de garantir les droits du demandeur et d'assurer l'examen prioritaire des demandes qui n'ont pu être satisfaites dans les délais prévus au quatrième alinéa de l'article L.441-1-2.

I - LE TRAITEMENT DE LA DEMANDE

A- LA CONSTITUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

A-1 : Dépôt et enregistrement de la demande

Les demandeurs seront incités à saisir directement en ligne leur demande et renouvellements, sur le Portail Grand Public du Système National d'Enregistrement via « demande-logement-social.gouv.fr ».

Si le demandeur transmet directement sa demande et le justificatif d'identité à l'Office PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE, le service de la Gestion Locative enregistre la demande de logement sous 30 jours et adresse par courrier au demandeur :

- le récépissé du Numéro Unique Départemental,
- l'accusé réception de l'enregistrement de la demande,
- le cas échéant, la demande de pièces complémentaire (la demande ne sera valide qu'après réception des documents obligatoires sollicités).

A-2 : Renouvellement et actualisation de la demande

La demande de logement est renouvelée chaque année.

Pour les demandeurs n'ayant pas fait l'objet d'une attribution, une relance du demandeur est réalisée par le SNE.

En cas de non-renouvellement auprès de l'un des organismes enregistreurs dans le délai imparti, la demande de logement est radiée par le SNE.

II - L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Sous la responsabilité du Responsable du service de la Gestion Locative, les demandes sont sélectionnées et instruites. Ne rejetant aucune demande, il prend l'initiative du passage en CALEOL, en fonction des dates de libération ou de livraison des logements.

L'instruction consiste à :

- faire compléter le dossier par le demandeur,
- rassembler les pièces justificatives,
- au besoin, rencontrer le demandeur pour affiner sa demande.

L'instruction du dossier vise à limiter les deux risques d'attribution :

- l'impayé,
- la perturbation du fonctionnement social de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

A- L'ANALYSE DE LA DEMANDE

L'analyse de la demande par le service de la Gestion Locative consiste à vérifier :

- sa recevabilité aux vues des dispositions réglementaires,
- le respect des plafonds de ressources,
- la régularité du séjour.

L'analyse va ensuite porter sur les critères généraux de la demande, les critères de priorité et l'objectif de mixité définis par la loi et le Document d'Orientation Générale de la Politique d'Attribution de l'Office.

Cette vérification va permettre de déterminer la meilleure adéquation entre le logement disponible et la demande de logement.

Cette vérification sur pièces peut être complétée par des vérifications téléphoniques auprès de l'employeur, de l'ancien bailleur, des services sociaux, pour éviter les fausses déclarations.

Le service de la Gestion Locative peut également, lors de l'instruction du dossier, prendre directement contact par téléphone avec le demandeur pour demander des pièces manquantes mais aussi pour mieux comprendre la situation du demandeur et affiner l'adéquation entre ressources et loyers / charges.

L'entretien individualisé :

Le service de la Gestion Locative, via son Assistante Sociale ou sa Conseillère en Economie Sociale et Familiale, peut également, au cours d'un entretien individualisé avec le demandeur, vérifier et approfondir la connaissance de la situation du demandeur :

- sur d'éventuelles difficultés économiques et sociales,
- sur la capacité à gérer ses difficultés et l'accès aux droits sociaux,
- sur son parcours résidentiel et ses souhaits particuliers quant au logement demandé,
- sur les points d'appui dont il disposera sur la commune, le quartier où se situe le logement proposé.

Cet entretien est réalisé au siège et éventuellement au domicile afin de s'assurer que le futur locataire usera paisiblement de son logement.

Cet entretien sera réalisé chaque fois que ce sera possible, notamment pour le public issu du DALO du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), et pour tous les candidats positionnés en 1^{er} rang.

Dans le cadre d'une demande de mutation financière ou sociale, cet entretien s'accompagne d'une visite technique du logement pour évaluer la bonne tenue du logement et les frais de remise en état à charge du locataire, ce qui conditionne l'obtention d'un nouveau logement.

L'entretien individuel donne lieu à l'établissement d'un diagnostic social dont les éléments seront présentés en séance.

Contingents Résevataires :

Conformément aux dispositions de la loi Elan, la gestion en flux des logements sociaux sera généralisée aux conventions actuelles et à venir d'ici le 25/11/2021, dans les conditions du décret d'application

Ces réservations peuvent porter sur des logements identifiés dans des programmes, sur un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur, et d'ici le 25/11/2021 sur une combinaison entre ces deux formules. Dans tous les cas, ces réservations s'exercent lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent. Le réservataire peut confier au bailleur le soin de proposer des candidats pour son compte à la commission d'attribution. A défaut, les conventions comportent indication du délai dans lequel le réservataire propose des candidats à l'organisme, ainsi que les modalités d'affectation du logement à défaut de proposition au terme du délai.

Le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou prioritaires en application de l'article L. 441-1 ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme.

L'Office PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE a la charge d'informer de la vacance d'un logement le réservataire qui pourra prétendre à un droit de réservation.

Le réservataire propose ensuite des candidats à l'attribution des logements réservés dans un délai d'un mois à compter de la réception de la spécification, par l'Office PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE, de l'achèvement ou vacance des logements.

La Commission d'Attribution des Logements sera saisie des propositions des réservataires et examinera la suite à donner après contrôle, notamment des conditions réglementaires d'accès au logement social, ainsi que de la solvabilité des candidats.

A défaut de candidat(s) proposé(s) dans un délai après signalement (voir charte), l'Office PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE disposera de l'attribution de ce logement jusqu'au départ du locataire en place. Ce logement sera alors de nouveau signalé aux services de la Préfecture dans les conditions précisées précédemment.

Lorsque l'attribution d'un logement en QPV à un candidat présenté par un réservataire a échoué, le logement sera mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux relevant du 1^{er} quartile.

En cas de Retard ou d'Annulation de Préavis :

En cas de retard ou annulation de préavis, si la Commission d'Attribution des Logements a déjà statué sur l'attribution du logement, le candidat pourra se voir proposer un autre logement dans les mêmes conditions, en fonction des nouvelles libérations. L'accord du Président de la CALEOL est au préalable nécessaire. La CALEOL devra statuer lors de sa plus proche réunion.

Chaque décision sera entérinée par la CALEOL.

Pour limiter la vacance des logements, la CALEOL pourra demander aux services de l'Office d'engager toutes actions nécessaires et suffisantes pour trouver des candidats en accord avec les maires des communes concernées.

Pour chacun de ces dossiers, un avis dûment motivé et individualisé sera rendu par la CALEOL.

III - NOTIFICATION DES ATTRIBUTIONS

A l'issu de la CALEOL, la proposition d'attribution du logement est adressé par courrier signé par le Président au demandeur.

Durant cette période, le service de la Gestion Locative doit procéder à une relance téléphonique incitant l'attributaire à répondre rapidement.

Tout défaut de réponse dans les dix jours, à compter de la proposition d'attribution, vaut refus et le chargé de clientèle propose le logement à l'attributaire suivant, s'il y en a un ou dans le cas contraire recherche un nouveau candidat pour la prochaine commission.

L'ensemble du processus d'attribution doit être mené de la manière la plus prompte afin de limiter les périodes de vacances.

o – o

ANNEXE III LES DECISIONS DE LA CALEOL

La CALEOL est souveraine dans la décision d'attribution. Elle adopte les cinq types de décision (article R.441-3 du CCH) suivants :

- Attribution du logement proposé à un candidat,
- Attribution par classement,
- Attribution sous condition suspensive,
- Non-attribution,
- Décision d'irrecevabilité.

A & B. Attributions de logement

- Attribution du logement proposé à un candidat,
- Attribution par classement : c'est-à-dire attribuer le logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité. Cette pratique des attributions conditionnelles permet, en cas de refus de l'offre du logement par le candidat classé en tête, d'attribuer celui-ci au candidat suivant ; le logement est alors proposé au deuxième ou au troisième candidat, sans qu'une nouvelle réunion de la CALEOL soit nécessaire.

Le bénéficiaire d'un logement dispose d'un délai maximum de dix jours à compter de l'envoi de la lettre d'attribution pour faire connaître son acceptation ou son refus du logement proposé.

Un défaut de réponse dans le délai de dix jours équivaut à un refus et le logement peut être attribué au candidat suivant désigné par la CALEOL. Le candidat en sera informé par courrier. (art R441-10 cch)

C. Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive

Cette décision peut être prise lorsqu'une des conditions d'accès légales à un logement social 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.

Aux vues des pièces du dossier, il s'agit pour la CALEOL d'accepter une candidature sous les conditions suspensives suivantes :

- Production d'une caution (FSL ou Action Logement),
- Mesure d'Accompagnement Social lié au logement (ASLL, FNAVDL),
- Pièces justificatives complémentaires sous huit jours à compter de la date de l'attribution.

Si la réserve émise par la CALEOL n'est pas levée dans le délai prévu, l'attribution du logement ne pourra avoir lieu. L'organisme constate que la condition n'est pas remplie et la décision de non attribution s'applique sans nouveau passage en CALEOL.

Le candidat se verra informé par courrier de l'annulation de son attribution et le courrier d'attribution sera envoyé au candidat suivant.

Le logement est alors proposé au candidat ayant fait l'objet d'une décision d'attribution, placé derrière lui

D. Non-attribution au candidat du logement proposé

Cette décision de non-attribution s'appliquera dans toutes les hypothèses où la CALEOL dispose d'un motif pour refuser la candidature (autre que l'irrecevabilité d'accès au parc social).

La décision de non-attribution doit être motivée et notifiée au candidat et au réservataire :

- en cas de classement en rang 2 ou 3 (si 1 ou 2 se voit attribuer le logement),
- si la condition suspensive d'attribution n'est pas levée.

Motivation des décisions de non attribution

La décision de non attribution sera automatiquement motivée, le demandeur y aura libre accès :

à titre d'exemple:

- Inadéquation entre les ressources du ménage et la quittance du logement eu égard au critère du taux d'effort.

- Accompagnement social nécessaire pour favoriser l'insertion dans le logement :

Un tel motif devra s'appuyer sur une enquête sociale effectuée par un travailleur social, travaillée avec le demandeur lui-même.

- Les conditions d'un accès au logement autonome ne sont aujourd'hui pas réunies :

Un tel motif devra s'appuyer sur une enquête sociale effectuée par un travailleur social, travaillée avec le demandeur lui-même dûment informé de la réalisation de cette évaluation et de ses conclusions et de l'orientation préconisées.

- Une garantie de paiement du loyer nécessaire (FSL, Locapass).

- Absence de concordance avec les objectifs de mixité sociale conduits conformément à la loi sur le quartier considéré (CA Aix-en-Provence - 28 juin 2005) et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), la Convention Intercommunale du Logement.

Dans ce cas, une offre de logement de qualité comparable doit être proposée au ménage.

- Ménage non prioritaire au regard du CCH et des orientations intercommunales d'attribution.

- Des orientations de l'organisme (adoptées par le CA et rendues publiques).

- Dossier incomplet : les pièces demandées dans le cadre d'une attribution sous conditions suspensives n'ont pas été fournies par le demandeur dans le délai fixé (si les pièces manquantes sont celles qui justifient du respect des conditions d'accès au logement social, la commission peut rendre une décision d'attribution sous condition suspensive).

- Dossier présentant des pièces douteuses ou irrégulières.

- Recours possible à une analyse extérieure (préfecture, expert. . .).

- Obtention d'un plan d'apurement des dettes existantes sur logement initial en cas de mutation.

- Dossier pour lequel un candidat a tenté directement ou par l'intermédiaire d'un tiers d'user de pression ou de manœuvre pour obtenir la présentation de son dossier.

Exclusion : « L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur ».

La CALEOL peut demander que soit réexaminée une candidature sur laquelle elle juge ne pas avoir les éléments nécessaires lui permettant de statuer. Dans ce cas, la CALEOL poursuit l'examen des autres candidatures et propose que le dossier soit présenté dès l'obtention des éléments manquants à une prochaine séance de la CALEOL portant éventuellement sur le même logement mais pas nécessairement, si ce dernier a été précédemment attribué et accepté.

L'Office se réserve la possibilité, après deux passages en CALEOL d'une candidature dont le dossier est systématiquement ajourné faute d'avoir été complété, de ne pas représenter le dossier ultérieurement.

E. Décision d'irrecevabilité de la demande

La décision de rejet pour irrecevabilité se prend quand le ménage est non éligible au parc social au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social (CCH, art. L. 441-2-2), soit dans quatre cas :

a) Les ressources

Aux vues de l'avis d'imposition ou de non-imposition de l'année N-2, tout dossier dépassant les plafonds devra être rejeté (hormis exceptions légales et cas particuliers exposés en annexe 2).

Cas particuliers :

- Les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois peuvent être pris en compte à la demande du ménage requérant qui justifie que ses revenus sont inférieurs au moins de 10 % ;
- La loi MOLLE prévoit qu'en cas de sous-occupation du logement, il peut être attribué au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources ;
- De même, il est prévu également la possibilité de louer directement un logement à des étudiants ou personnes de moins de 30 ans ou titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, nonobstant les plafonds de ressources ;

- Pour les opérations PLUS, 10% des logements peuvent être occupés par des ménages dont les ressources sont comprises entre 100 et 120 % des plafonds PLUS ;
- Des dérogations peuvent aussi être accordées par le Préfet en ZUS ou hors ZUS.

(*) *Concernant les personnes en séparation, la loi prévoit une dérogation : lorsque le requérant est l'un des conjoints d'un ménage en instance de divorce, cette situation étant attestée par une ordonnance de non-conciliation, par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par le prononcé de mesures urgentes ordonnées par le juge aux affaires familiales en application de l'article 220-1 du code civil, ou à défaut, par une copie de l'acte de saisine du juge des affaires familiales dans les conditions prévues au Nouveau Code de Procédure: les seules ressources à prendre en compte sont celles du requérant au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du bail.*

En outre, les ressources du demandeur en instance de divorce par consentement mutuel peuvent être évaluées de la même manière, à titre transitoire pour une période de cinq ans, lorsque la procédure de divorce est attestée par un organisme de médiation familiale.

S'agissant de personnes résidant à l'étranger, les aménagements à la règle sont prévus pour les réfugiés statutaires et les rapatriés.

S'agissant du conjoint ou du partenaire pacsé âgé dépendant, 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.

- b) Tout dossier ne présentant pas de titre de séjour valable à la date où la CALEOL se prononce sur la candidature, devra être rejeté. (hormis les exceptions)

CAS PARTICULIER

- Si l'un des membres d'un couple ne remplit pas les conditions réglementaires, on optera pour un ajournement sachant que le conjoint étranger peut demander une carte de séjour temporaire « vie privée et familiale » d'une durée d'un an renouvelable.
- Si une candidature est présentée, pour le compte d'un couple ou d'un foyer, uniquement par la personne de nationalité française ou autorisée à séjourner en France avec un titre de séjour en cours de validité, elle est recevable à la double condition de la prise en compte des ressources du couple et de l'autorisation de séjour de l'autre membre du couple ou du foyer. En revanche, si la candidature est présentée par une personne seule mariée dont le conjoint ne réside pas sur le territoire français, on prendra en compte les ressources du couple mais uniquement le titre de séjour ou pièce d'identité du demandeur. Dans ce cas présent, le logement proposé sera conforme à la situation familiale du seul demandeur.

c) **Le demandeur est propriétaire d'un logement «adapté à ses besoins et capacités»**

La loi prévoit que le fait que le demandeur soit propriétaire de son logement peut motiver un refus. Cela induit pour la CALEOL l'analyse de la situation du demandeur et notamment la disponibilité et la situation géographique du logement dont le demandeur est propriétaire.

d) **Le fait d'être propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé.**

Le rejet d'une demande d'attribution est notifié au demandeur dans un document qui indique le ou les motifs de refus.

Le refus pour irrecevabilité implique le non-réexamen ultérieur de la demande et la radiation du numéro unique.

Cas particulier

En cas de faux et usage de faux dans les déclarations, la société se réserve le droit de rejeter définitivement la candidature avec signalement auprès du Procureur de la République.

En outre la CALEOL sera amenée à ajourner tout dossier dont le candidat tente d'user de tous moyens de pression directement ou par l'intermédiaire d'un tiers (chantage, menaces, actions de masse, insultes,...) sur le personnel de l'Office PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE et/ou les membres de la CALEOL ou qui tente de suborner ceux-ci pour obtenir un logement ou une priorité sur d'autres candidats.

ANNEXE 4 RAPPEL DES CRITERES D'ATTRIBUTIONS FIXES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conditions d'exercice de la mission de commission : la commission « exerce sa mission d'attribution des logements locatifs » dans le respect des articles L.441-1 (critères de priorité) et L.441-2-3 (DALO) en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L. 441 (objectifs généraux d'attribution). »
Dès que celui-ci sera prévu par le Plan Partenarial de Gestion de la demande, elles prendront également en compte le système de cotation de la demande prévu aux dispositions de l'article L441-2-8 de CCH

➤ Le caractère prioritaire du demandeur

➤ La composition de la famille, et notamment de l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement

Composition familiale : Il ne pourra être attribué à un candidat un logement ne répondant pas à l'occupation minimale des lieux, telle que définie par les textes légaux sur l'occupation des logements sociaux.

La CALEOL veillera tout particulièrement à ne pas admettre le surpeuplement d'un logement dont la configuration et la taille seraient mal adaptées à la composition familiale.

Il y aura prise en compte des familles recomposées avec enfant(s) en droit de visite au profit de l'ex-compagnon dans les choix de l'attribution. Un homme ou une femme seule avec enfant(s) en droit de visite se verra attribuer un logement de type 3 (1 ou 2 enfants) ou de type 4 (3 enfants et plus), lui permettant d'accueillir son ou ses enfants, si toutefois ses ressources sont compatibles avec le loyer dudit logement.

Sont considérées comme personnes vivant au foyer (art L442-12 CCH) :

- le ou les titulaires du bail,
- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail,
- le concubin notoire du titulaire du bail,
- le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail,
- les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts et notamment :
 - en cas de résidence alternée au domicile de chacun des parents, il est réputé à la charge égale de l'un et de l'autre parent
 - les personnes titulaires de la carte " mobilité inclusion " portant la mention " invalidité " prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.
- les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement

sont exclus :

- les enfants majeurs qui font une déclaration de revenus distincte et ne sont pas cotitulaires du bail,
- les adultes qui ne sont ni titulaires du bail, ni fiscalement à charge d'un titulaire du bail.

De plus, l'enfant mineur de parents séparés est à charge du parent chez lequel il réside à titre principal. En cas de résidence alternée au domicile de chacun des parents, il est réputé à la charge égale de l'un et de l'autre parent.

Exception : le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans (transfert art 40 de la loi de 1989)

➤ Le niveau de ressources et du patrimoine

La CALEOL examinera dans ce cadre :

1 - Les plafonds de ressources

Les candidatures doivent impérativement présenter pour les demandeurs figurant sur la demande de logement et leurs enfants majeurs des revenus imposables inférieurs ou égaux aux plafonds déterminés chaque année par le Ministère du Logement.

La situation familiale sera regardée au jour de l'attribution, en tenant compte des éventuelles naissances à venir.

Sont autorisés les dépassements de plafond dans les cas suivants :

- Lorsque la convention APL le prévoit (financement PLUS*),
- Pour les mutations liées à une sous-occupation,
- Les étudiants, personnes de moins de 30 ans et titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation.
- le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans (transfert art 40 de la loi de 1989)

(*) Pour les opérations PLUS, 10 % des logements peuvent être occupés par des ménages dont les ressources sont comprises entre 100 et 120 % des plafonds PLUS.

2 - L'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges

Le taux d'effort et/ou reste à vivre est calculé conformément à l'article R441-3-1 du CCH et de l'arrêté du 10/03/2011, mensuellement, ainsi :

$$\frac{(\text{loyer} + \text{charges}) - \text{aides au logement}}{\text{ressources des personnes vivant au foyer}}$$

Au numérateur : il convient de prendre en compte le loyer principal, mais aussi le loyer des annexes.

Concernant les charges, il s'agit de celles récupérables au sens du décret du 9/11/1982. Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le CALEOLcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer.

Si une contribution du locataire au partage des économies d'énergie (CCH : R. 442-28 et R. 442-29) est prévue, il faut en tenir compte.

Au dénominateur : il convient de prendre en compte la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer (au sens de l'article L.442-12 du CCH), figurant dans le formulaire de demande de logement locatif social (arrêté du 24/7/2013).

Le taux d'effort par rapport au loyer résiduel devra avoisiner les 30 %.

En cas de dépassement du taux d'effort, le dossier pourra être proposé, en fonction de l'analyse du parcours locatif antérieur et des perspectives d'évolutions prévisionnelles, avec la mise en place d'une garantie du paiement des loyers et charges ou avec un accompagnement.

➡ Des conditions de logement actuelles du ménage

➡ De l'éloignement des lieux de travail

➡ De la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs

➡ De la mobilité géographique liée à l'emploi

Et également

➡ De l'ancienneté de la demande

L'ancienneté de la demande est une composante essentielle parmi les indicateurs d'aide à la décision en CALEOL. Une demande ancienne sera regardée prioritairement par rapport à une demande moins ancienne, de manière à privilégier le candidat qui a constitué son dossier depuis longtemps et qui l'a régulièrement renouvelé depuis la première édition de son attestation d'enregistrement au Numéro Unique Départemental.

Il convient également de rappeler que le législateur a instauré le principe de délai « anormalement long » fixé à 30 mois dans les Bouches du Rhône.

Toute personne n'ayant pas eu de proposition adaptée à sa demande dans le délai dit « anormalement long » pourra faire valoir son droit au logement, à compter du 1^{er} janvier 2012 (recours contentieux).

➡ De l'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d'habitation

➡ Du respect des engagements locatifs précédents

La CALEOL peut ajourner le dossier de tout candidat ayant été responsable d'un contentieux important avec son précédent bailleur, y compris l'Office PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE, et notamment pour les motifs suivants :

- Contentieux judiciaire en cours ou ayant rendu responsable le candidat,
- Dette de loyers et/ou de charges sans mise en place et respect d'un plan d'apurement accepté,
- Dégradation significative du logement,
- Comportement dangereux ou asocial à l'égard du voisinage.

D'autres motifs, susceptibles de faire l'objet d'un examen plus précis par la CALEOL, peuvent être invoqués tant pour favoriser l'admission d'un dossier que pour le refuser.

Les difficultés prévisibles d'insertion dans le logement et/ou l'existence de modes de vie spécifiques peuvent justifier un ajournement, en particulier sur un logement en collectif.

Leur motivation doit éviter toute appréciation subjective et s'appuyer systématiquement sur des pièces explicatives (justificatifs non confidentiels).

Les candidatures dont le profil du demandeur ne serait pas compatible avec un mode de vie en collectif feront l'objet d'une étude spécifique qui pourrait donner lieu à un relogement dans un logement adapté (type MOUS LI ou logement d'insertion).

De même, les fausses déclarations ou incohérences relevées dans les documents fournis à l'appui de la demande de logement sont considérés comme des motifs d'ajournement.

➡ De l'activité professionnelle des membres du ménage quand il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés

➡ Cas des mutations / Parcours résidentiel

La **mutation** vise à satisfaire les locataires en leur offrant l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel par un changement de logement au bénéfice d'un gain de confort d'habitation, mais aussi dans le cadre de l'accompagnement de l'évolution de la famille.

❖ Mutation Suite à examen des conditions d'Occupation en CALEOL:

- en raison de la modification de la composition familiale ou autres impératifs (sous ou sur-occupation),
- 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.

La **mutation sociale** a pour objet de répondre à un réel besoin du locataire, qu'il soit économique, social, et notamment à :

- en raison de l'insuffisance des ressources par rapport aux loyers et charges,
- pour raison de santé
- parce que le logement occupé nécessite de gros travaux rendant difficile leur réalisation en milieu occupé.
- apporter une solution à un trouble de l'habitat localisé.

Au niveau interne, chaque mutation est soumise à plusieurs conditions spécifiques :

- Ancienneté dans le logement de plus d'un an,
- Existence d'une demande de mutation en cours de validité,
- Adéquation de la taille de la famille avec la taille du logement,
- Adéquation des ressources par rapport au logement proposé,
- Handicap.
- Avis favorables des services (état du logement, impayés, comportement).

Outre les critères d'attribution généraux et les conditions spécifiques, seront examinées en priorité, les demandes de mutation remplissant les conditions suivantes :

- un logement bien entretenu,
- un paiement régulier de son loyer, (sauf mutation financière sur présentation d'un rapport des services)
- huit mois d'occupation minimale,
- ne pas avoir occasionné de troubles (sauf mutation lié à un trouble de l'habitat sur présentation d'un rapport des services),
- avoir souscrit une assurance multirisque habitation.

Un rapport sera établi par les différents services de l'Office PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE et présenté en CALEOL avec les autres éléments.

PARALLELEMENT

La CALEOL devra veiller à la mixité sociale des quartiers en vérifiant :

- Qu'il est attribué annuellement **au moins 25 %** des logements libérés (attributions suivies de baux signés) (y compris les mutations) **situés en dehors des QPV** :
 - à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI ;
 - aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

Dans les QPV, un objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux à bas revenus visés ci-dessus sera fixé dans le cadre des orientations d'attribution approuvées par la Conférence Intercommunale du Logement.

A défaut d'orientations approuvées, l'objectif sera de **50 %**.

- Qu'il est attribué annuellement au moins **25 %** des logements libérés non réservés (dits contingent Office) ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué, sont destinés aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes définies comme prioritaires (au sens de l'article L.441-1 du CCH).

Il appartiendra aux différents réservataires de respecter ce même objectif (art 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté).

Un point sera fait trimestriellement sur ces objectifs.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Régime général : Article L.441 et suivants et R 441 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Bénéficiaires : Article R.441-1 et R.442-8 et suivants du CCH
- Critères d'attribution : L.441-1 et R.441-4 du CCH
- Numéro unique : L.441-2-1, R.441-2-1 à R.441-2-6 du CCH
- Contrôle des ressources : Arrêté du 29 juillet 1987 modifié
- Dérogation aux plafonds de ressources : R.441-1-1, R.441-1-1-2 du CCH
- Contrôle de la régularité de séjour : Arrêté du 25 mars 1988 modifié
- Fonctionnement des commissions d'attribution : L.441-2, R.441-3, R.441-9 du CCH circulaire du 27 mars 1993
- Accords locaux : L.441-1-1 à L.441-1-3 du CCH
- Réservations de logements : L.441-1 et R 441-5 du CCH
- Garanties des demandeurs : L.441-1-4 et L441-2-1 et suivants, Loi n°89-162 du 6 juillet 1989
- Commission de médiation : L.441-2-3 du CCH
- Loi n° 2007-290 du 5 mars instituant le Droit au Logement Opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (Loi DALO)
- Décret 2007-1688 du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux modifiant le CCH
- Arrêté du 19 décembre 2007 pour l'application de l'article R.441-14 du CCH
- Loi du 25 mars 2009 « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (Loi MOLLE)
- Loi du 27 janvier 2017 dite Loi Egalité et Citoyenneté
- Loi du 23 novembre 2018 dite Loi ELAN

O – O