

REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Approuvé par délibération en date du 25 janvier 2017

Conformément à l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, « le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il établit le règlement intérieur de la commission, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de cette dernière et précise, notamment, les règles de quorum qui régissent ces délibérations ».

Article 1 - Composition

Conformément aux dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation, il est créé la commission d'attribution des logements de l'OPH de Castres composée de :

Avec voix délibérative :

- 6 membres, désignés par le conseil d'administration, dont l'un au moins a la qualité de représentant des locataires.
- du Maire de la commune (ou son représentant) sur laquelle les logements sont à attribuer. Il dispose d'une voix délibérative prépondérante en cas de partage des voix pour l'attribution des logements.

Avec voix consultative :

- d'un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- du représentant de l'Etat dans le département ou de l'un de ses représentants qui assiste, sur sa demande, à toute réunion de la Commission. Il 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 des membres de la commission est identique à celle des membres du Conseil d'administration.

Les membres de la commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président choisi parmi les membres titulaires. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

La fonction de membre de la Commission est exercée à titre gratuit.

Article 2 - Objet

La Commission d'attribution des logements est l'instance décisionnaire en matière d'attribution. Elle a pour objet l'attribution nominative des logements appartenant à l'OPH et ayant bénéficiés de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'Aide personnalisée au logement.

Article 3 - Périodicité des réunions

La Commission se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par mois (excepté pendant la période estivale) à dates et heures fixes selon un calendrier annuel présenté au Conseil d'Administration de décembre pour l'année à venir.

Article 4 – Convocation

Les membres de la Commission sont convoqués aux séances par leur Président, par voie postale ou courriel, au moins trois jours francs avant chaque réunion. L'envoi des convocations est accompagné de l'ordre du jour.

Monsieur le Préfet du Tarn est convoqué systématiquement et dans les conditions mentionnées ci-dessus de la tenue des commissions.

Article 5 - Définition des critères de priorité d'attribution

Conformément à l'article R 441-9 du code de la construction et de l'habitation, il appartient au conseil d'administration de décider de sa politique générale d'attribution des logements, le règlement intérieur se limitant à l'organisation et au fonctionnement de la commission d'attribution des logements.

Par conséquent, la commission d'attribution veillera à appliquer la politique générale d'attribution telle que définie par le Conseil d'administration.

Article 6 - Modalités de fonctionnement

Présentation des demandes

L'article R 441-3 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par le décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements sociaux et au droit opposable, fixe les règles de la procédure d'attribution des logements sociaux. La commission se doit d'examiner au moins trois dossiers de demande par logement à attribuer, sauf cas d'insuffisance de la demande.

De plus, suivant les articles L.441-2-1 et R.441-3 du Code de la construction et de l'habitation, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la Commission si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement départemental. Ce dispositif local doit couvrir tout le territoire du département concerné. Il obéit aux mêmes règles et conditions d'accès que le système national. Afin de permettre une connaissance exhaustive de la demande de logement social sur tout le territoire, il alimentera le traitement national. Cette disposition vise notamment à rendre possible la mise en œuvre de fichiers partagés de la demande.

Le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable précise que la commission peut attribuer le logement en classant les candidats par ordre de priorité. L'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

Avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant notamment le montant du loyer net, le montant des charges locatives, l'adresse, le type, ainsi que l'étage auquel il est situé.

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle.

La Commission connaît ainsi la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la structure de leurs ressources (type de contrat, le détail des prestations sociales), ainsi que leur éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide tel que le FSL ou le Locapass.

Il peut être également précisé à la Commission une estimation de l'APL à laquelle les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataires du logement proposé ainsi que l'estimation de leur loyer résiduel selon un barème actualisable une fois par an.

Ces indications visent avant tout à veiller à ce que le logement soit en adéquation avec les souhaits et les possibilités financières des candidats. Elles contribuent également à minorer le risque d'impayé de loyer à moyen terme pour les futurs locataires.

Pour examiner les dossiers, la commission se base sur le référentiel METHODE (Méthode de Traitement Hlm de la Demande locative sociale en Midi-Pyrénées), système de cotation qui attribue à chaque demande de logement social un nombre de points et permet d'organiser le fichier des demandes en attente.

Critères d'attribution (R.441-3-1)

La sélection des demandes présentées prend en compte prioritairement, outre l'équilibre social des groupes d'immeubles concernés, les critères suivants :

- les demandeurs s'inscrivant dans le cadre d'une convention de réservation ;
- les demandeurs reconnus comme prioritaires au titre du droit au logement opposable ;
- les demandeurs reconnus comme publics prioritaires au titre du PDALPD.
- l'ancienneté de la demande ;
- les demandes de mutation (notamment pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé). Les demandeurs doivent être à jour des loyers et être locataires du logement depuis au moins un an.
- les critères géographiques exprimés dans la demande ;
- l'adéquation entre la taille du logement et la composition familiale ;
- l'adéquation entre le montant du loyer et le niveau de ressources. Le décret du 15 février précise que le taux d'effort pris en compte doit être calculé selon la méthode définie par l'arrêté du 10 mars 2011

Contingent préfectoral

L'état est réservataire de droit de logements sociaux.

Le contingent préfectoral tel que défini dans l'article R.441-5 du CCH et modifié par Décret n°2010-1463 du 1^{er} décembre 2010 est fixé à 30% du total des logements de l'OPH. La part réservée aux agents civils et militaires de l'Etat est fixée à 5% maximum, le pourcentage restant est affecté aux personnes prioritaires, personnes handicapées, mal logées ou défavorisées.

La convention de réservation signée entre l'Etat et l'OPH de Castres est annexée au présent règlement.

Compétence pour l'attribution des logements

La Commission d'attribution des logements procède à l'examen de la recevabilité de toutes les demandes de logements reçues par l'OPH pour le patrimoine qu'il gère sur la commune dès lors que celles-ci sont complètes et ce, au plus tard dans le courant du mois qui suit leur dépôt si des logements correspondants sont disponibles.

Elle peut :

1. Agréer la demande (avec indication de priorité de localisation, de niveau de loyer et de typologie de logement).
2. surseoir à statuer et demander au service de gestion locative un complément d'information.
3. Refuser la demande, avec motivation du refus par écrit au demandeur (article L. 441-2-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Article 7 - Quorum, décisions et comptes rendus

7.1 Quorum

La Commission d'Attribution des Logements peut valablement délibérer dès lors que 3 de ses membres de droit avec voix délibérative sont présents.

En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de 3 jours francs. Celle-ci peut alors statuer quel que soit le nombre de membres présents.

7.2 Décisions

Pour chaque dossier de demande de logement, le vote s'effectue à haute voix ou à main levée. La voix du Maire ou de son représentant est prépondérante en cas de partage égal des voix, qu'il assure ou non la Présidence de la Commission.

Tout refus d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur par courrier exposant le ou les motifs de refus d'attribution, conformément à l'article L.441-2-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Plusieurs motifs peuvent justifier un refus d'attribution par la commission, notamment :

- le dépassement des plafonds de ressources ;
- l'absence de titre de séjour ;
- le demandeur est déjà propriétaire d'un logement.

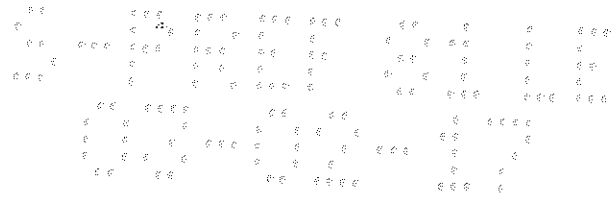
D'autres motifs peuvent être invoqués pour ajourner une candidature ou le cas échéant la refuser, à savoir :

- le caractère prioritaire de la demande ;
- le dossier du demandeur est incomplet ;
- l'appréciation de la capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives ;
- l'adaptation du logement aux besoins ;
- le statut juridique du demandeur ;
- la localisation
- l'absence d'offre disponible correspondant aux besoins du demandeur.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritaire par la Commission de médiation et désigné par le Préfet à l'OPH pour être relogé, la Commission d'attribution se prononce sur l'attribution d'un logement comme pour toute autre attribution. En cas de refus de la candidature, la Commission devra argumenter sa décision auprès du Préfet ou du délégataire du droit au logement opposable.

7.3 Compte-rendu

Pour faire suite à chaque séance, un procès-verbal signé du Président de la Commission d'attribution est adressé à l'ensemble des membres. Les procès-verbaux sont approuvés par la Commission d'attribution suivante. et conservés par ordre chronologique au service Gestion Locative.



Article 8 - Compte rendu de l'activité de la commission

La commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d'administration de l'OPH. Elle communique également au Préfet toutes les informations telles que prévues par les articles L.441-2-5 du code de la construction et de l'habitation

Article 9 – Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une commission d'attribution des logements sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance.

Article 10 - Durée et renouvellement du présent règlement

Le présent règlement, adopté par le Conseil d'administration en date du 25 janvier 2017 est applicable tant qu'il n'a pas été abrogé par une nouvelle délibération.

Ce règlement pourra faire l'objet de modifications selon l'évolution de la réglementation en vigueur par voie d'avenant.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LISTE DES CRITERES DONNANT DES POINTS
--

CRITERES	POINTS	POINTS SUPPL. SI MUTATION
Dépourvu de logement	40	
Divorce, séparation pour violences constatées par décision judiciaire	40	
Insécurité dans le logement en raison de sa localisation et du voisinage	40	+ 10
Logement insalubre	30	
Logé temporairement dans une structure d'accueil	30	
Procédure d'expulsion	30	
Logement inadapté aux besoins d'accessibilité ou de santé	30	+ 10
Ménage en situation de handicap ou ayant à charge une personne en situation de handicap (AAH)	30	
Rapprochement du lieu de travail	30	
Mutation professionnelle	30	
Logement trop petit	20	+ 10
Hébergement par un particulier	20	
Accédant à la propriété en difficulté ou loyer trop élevé	20	+ 20
Changement de situation personnelle (divorce, séparation)	20	
Demande en délai dépassé	20	
Ancienneté de la demande	1 point/mois	
Mutation	0	
Logement trop grand (écart entre le nombre de pièces et le nombre d'occupants > 2)	0	+ 10
Ancienneté dans le logement	0	1 point/an