

## **REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

**Approuvé par délibération en date du 2 septembre 2020**

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 dans le respect des orientations fixées par la conférence intercommunale du logement si elle est créée. Ces orientations sont rendues publiques. 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 CACM composée de :

**Avec voix délibérative** (article R.441-9 du CCH):

a) Six membres désignés par le conseil d'administration ou de surveillance dans les conditions fixées au III. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu ;

b) Le préfet ou son représentant ;

c) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 ou le président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou leur représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.

d) Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;

e) 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, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour ces logements, de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant.

Participent aux travaux de la commission avec voix consultative :

- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, selon des modalités définies par décret;

- Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.

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 à dates et heures fixes selon un calendrier annuel présenté au Conseil d'Administration de décembre pour l'année à venir.

En vertu de l'article L.441-2 du CCH, les séances de la commission d'attribution peuvent prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'Etat dans le département. Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques 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.

## **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 dans le respect des orientations fixées par la commission intercommunale du logement 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**

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 national. Il vise notamment à rendre possible la mise en œuvre de fichiers partagés de la demande.

La commission se doit d'examiner au moins 3 dossiers de demande par logement à attribuer, sauf cas d'insuffisance 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.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 impose la mise en place d'un système de cotation de la demande avant le 1<sup>er</sup> septembre 2021.

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<sup>er</sup> décembre 2010 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.

### ***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.

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 2 septembre 2020 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**

<b>CRITERES</b>	<b>POINTS</b>	<b>POINTS SUPPL. SI MUTATION</b>
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