OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'AUBERVILLIERS

Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements

Conformément aux dispositions des articles L-441-2 et suivants et R-441-9 et suivants du CCH et du décret du 28 Novembre 2007, il est créé au sein du conseil d'Administration de l'OPH d'Aubervilliers une Commission chargée de l'attribution des logements de l'organisme sur l'ensemble de la ville d'Aubervilliers.

I –OBJET, COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION.

1 – OBJET

La Commission a pour objet l'attribution nominative des logements, propriété de l'OPH d'Aubervilliers, ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

2 – COMPOSITION

La commission d'attribution est composée, conformément à l'article **R. 441-9 du CCH**, de :

Ayant voix délibérative :

- Six membres désignés par le Conseil d'Administration de l'O.P.H., dont l'un des membres a la qualité de représentant des locataires. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue un Président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.
- Le Maire ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire de la commune. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage des voix.

Ayant voix consultative

- Un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées, désigné par les conditions prévues par décret.
- d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par décret ;
- pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants ;

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

Le préfet du département du siège de l'office ou de la société, ou l'un de ses représentants, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission.

Le préfet est destinataire de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.

3 – FONCTIONNEMENT

3.1 Convocation de la Commission.

Les membres de la Commission sont convoqués aux séances par écrit par le Président de la CAL.

Les membres de la Commission, en cas d'empêchement peuvent donner mandat à un membre présent. Un administrateur ne peut être détenteur que d'un seul mandant (pouvoir).

3.2 Quorum.

La Commission d'Attribution des Logements peut valablement délibérer dès lors que trois de ses membres de droit à voix délibérative sont présents. Le Maire ou son représentant n'entrent pas dans le calcul du quorum

En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans **un délai de 4 jours francs** ; celle-ci peut alors statuer quel que soit le nombre de membres présents.

3.3 Décisions de la Commission.

Les décisions de la Commission sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, **sur la base de fiches anonymes**. La voix du maire ou de son représentant est prépondérante en cas de partage égal des voix.

3.4 Périodicité des réunions de la commission.

La commission d'attribution se réunit deux fois par mois et autant que de besoins sur convocation du Président.

Durant la période estivale, la périodicité des réunions de la commission peut être modifiée.

3.5 Absence du Président

En cas d'absence du Président, les membres de la commission désignent à chaque séance l'un d'entre eux qui tiendra la séance en qualité de Président de séance.

3.6 La tenue des séances

Lors des séances de commission d'attribution, un exemplaire du CCH, du règlement départemental des attributions de logements sociaux et du règlement intérieur de la commission sont mis à disposition, le cas échéant.

Lors de chaque commission, une feuille de présence est établie préalablement et signée par les membres présents en début de séance.

A l'issue de la commission, il est dressé un relevé des décisions prises par la commission. Ce relevé, sous forme de tableau, est conservé par ordre chronologique dans un registre de délibérations tenu par le service habitat et régulièrement paraphé par le Président de la commission.

Le procès-verbal de la Commission est transmis aux membres de cette dernière ainsi qu'au représentant de la Préfecture.

Les fiches de candidatures sont remises aux membres de la commission en séance et restituées au service Habitat en fin de commission.

3.7 – la clôture de l'instruction des candidatures.

L'instruction des dossiers sera close 48 h ouvrables avant la séance de la commission d'attribution, sauf en cas d'urgence ou risque d'occupation illégale d'un logement.

4- Rapport d'activité

Le service Habitat établit un rapport d'activité chaque fin d'année sur les attributions de logement de l'Office.

Ce bilan est présenté au Conseil d'Administration.

5- Obligation de réserve.

Les membres présents s'engagent à une obligation de réserve à l'égard des informations portées à leur connaissance. Le non-respect de cette règle entraînera la révocation de la personne par le Conseil d'Administration.

Il en va de même pour les personnels de l'office ayant à connaître des débats ou des dossiers présentés en commission. Le non-respect de cette règle entraînera une sanction disciplinaire.

II – CRITERES D'ATTRIBUTION

1 – Rappel des dispositions législatives et réglementaires

Les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements visés à l'article L. 441-1 aux bénéficiaires suivants :

1° Les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'immigration, du ministre chargé des affaires sociales et du ministre chargé du logement, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la santé ; ces plafonds de ressources sont révisés chaque année au 1er janvier en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers appréciée par comparaison entre le troisième trimestre de l'antépénultième année et le troisième trimestre de l'année précédente ;

2° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1, les personnes morales mentionnées à cet article pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies au 1° ;

3° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-4, les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire dans des conditions de permanence définies par l'arrêté prévu au 1°.

1.1 Les règles d'examen des dossiers.

La commission d'attribution procède à l'examen des dossiers en veillant à la mixité sociale selon les critères et au bénéfice notamment, des demandeurs prioritaires, définis aux articles L 441-1-1 et L 441-1-2 ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action des personnes défavorisées et de la loi DALO.

La commission tient compte notamment :

- De la composition du ménage ;
- Du niveau de ses ressources ;
- Des conditions de logement actuelles ;
- Du patrimoine du ménage ;
- De l'éloignement du lieu de travail ;
- De la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs ;
- De l'activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés ;
- Du taux d'effort et du reste à vivre dans le logement proposé.

Aucune condition de résidence préalable ne peut être opposée au demandeur (art R 441-2 CCH)

1-2 Les priorités d'attribution (art L 441-1 du CCH)

En veillant à la vie de l'ensemble immobilier du quartier, la commission attribue les logements disponibles par priorité et au bénéfice :

a) De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

b) De personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;

c) De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

d) De personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

e) De personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle. Cette situation est attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code.

2- les critères de priorité applicables à Aubervilliers

En application des textes législatifs et réglementaires, et en cohérence avec les orientations municipales, la commission d'Attribution de Logements de l'OPH appliquera les priorités suivantes :

-Eradication de l'habitat indigne

-Demandeur de logement depuis plus de 10 ans

-Jeunes ménages

2-1 Eradication de l'habitat indigne

A ce titre, sont concernés :

- Les familles dont les enfants présentent un saturnisme grave ;
- Les occupants d'un immeuble faisant l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-25, L. 1331-28 du Code de la santé publique, en cas d'insalubrité irrémédiable définitive, après carence du propriétaire ou lorsque les travaux (par le propriétaire ou par substitution) ne résolvent pas la surpopulation ;
- Les occupants d'un immeuble faisant l'objet d'un arrêté de péril (imminent ou ordinaire) en application de l'article L. 511-1 du CCH, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment pu s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable. Dans le cadre d'une procédure de substitution par la collectivité ;
- Les occupants d'un hôtel meublé frappé d'une mesure de police relative à leur sécurité, fermeture administrative ou interdiction temporaire d'habiter (en application des articles L. 521-1, L.521-3-1 et L. 521-3-2 du CCH l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement définitif des occupants. A défaut, le maire y pourvoit, la charge financière pesant sur l'exploitant) ou faisant l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3 du CCH ainsi que dans le cadre d'une procédure de substitution par la collectivité ;
- Les occupants d'un logement dont l'adresse figure dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées ;
- Les occupants d'un logement visé par le protocole de lutte contre l'habitat indigne et le saturnisme infantile (Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain) ;
- Les occupants d'un logement situé dans le périmètre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI), d'une procédure d'aménagement, sous Déclaration d'Utilité Publique, ayant pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un ou plusieurs immeubles ;
- Les occupants d'un logement visé par un Programme d'Intérêt Général (art R.353-34 du CCH) sur une zone vaste où l'OPAH (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat) devient inadaptée : initiative ouverte aux collectivités territoriales dans le cadre d'une contractualisation avec l'Etat pour résoudre des problématiques particulières dans les champs social et technique de l'habitat ;
- Les occupants d'un logement inclus dans une opération d'Amélioration de l'habitat Renouvellement urbain disposant d'un volet « habitat indigne ». une OPAH-RU peut répondre à deux grands types de situations urbaines qui requièrent une action foncière ou immobilière forte : insalubrité de l'habitat ou friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles qui posent des problèmes d'habitabilité.

2-2 Demandeurs de logement depuis plus de 10 ans.

Pour être éligible au titre de cette priorité, les demandeurs doivent, au moment du dépôt du dossier réunir au moins un des critères de priorité suivants :

- Demande de logement datant de 10 ans et plus et non présentée aux commissions d'attribution des bailleurs sociaux ;
- Demande de logement datant de 10 ans et plus et dont le logement actuel est non adapté.

2-3 les jeunes ménages

Pour être éligibles au titre de cette priorité, les demandeurs doivent, au moment de l'examen du dossier, réunir au moins un des critères de priorité suivants :

- Jeunes ménages mariés, vivant en concubinage ou liés par un pacte civil de solidarité dont la somme des âges révolus est au plus de 55 ans (arrêté du 29 juillet 1987 modifié, article 9)
- Jeunes ménages dont la somme des âges révolus est au plus égal à 55 ans, avec au moins un enfant ou en attente d'une nouvelle naissance ;
- Jeunes ménages dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans avec un projet de décohabitation (y compris jeunes majeurs seuls avec ou sans enfant)
- Jeunes ménages dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans adressés par le comité local pour le relogement autonome des jeunes (CLLAJ)

3- Procédures d'attribution

La commission examine au moins trois demandes pour chaque logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

3-1 l'origine des candidatures

Les candidatures des demandeurs de logement examinées par la Commission d'Attribution proviennent :

- Soit des réservataires (Etat, 1%, collectivités locales hors commune). Ces candidatures sont instruites par le service habitat ;
- Soit du Service Municipal du Logement après instruction des demandes et passage en commission municipale de désignation ;

- Soit du service Habitat en ce qui concerne les demandes de mutation interne ou autres demandes.

  L'instruction comprend la vérification du caractère complet du dossier, sa mise à jour éventuelle auprès du demandeur, la préparation de sa présentation en commission.

3-2 la recevabilité des candidatures.

Seules les candidatures des ménages et des associations agréées ayant déposé une demande de logement et possédant un numéro unique peuvent être présentées à la Commission d'attribution des logements.

Conformément à l'article L. 441-2-1 alinéa 3, aucune radiation des candidatures ne peut intervenir si le demandeur n'a pas été avisé par le service instructeur dans un délai d'un mois précédant celle-ci.

3-3 les réservataires.

Dans le cadre des conventions conclues avec l'OPH, l'Etat, les Collectivités Locales, les organismes collecteurs 1% du Logement, bénéficient d'un contingent de réservation de logements en contrepartie de financements ou de garanties qu'ils apportent.

Ces conventions leur donnent droit de proposer des candidatures lors de la mise en location initiale ou ultérieure des logements qui leur sont réservés.

Il revient à chaque réservataire de définir ses critères de réservation pour les logements de son contingent.

3-4 le contingent propre de l'OPH.

Les logements ne relevant d'aucun contingent de réservation constituent le contingent propre de l'OPH. Ces logements peuvent être attribués aux :

- Locataires du parc de l'OPH, demandeurs de mutation ;
- Demandeurs relavant des baux associatifs ou glissants ;
- Demandeurs régulièrement inscrits au fichier départemental des mal-logés dont le profil pourrait contribuer à lutter contre la vacance des logements à loyers modérés ou faisant l'objet d'une architecture particulière et/ou favorisant la mixité sociale des quartiers ;
- Personnes ayant une activité professionnelle depuis au moins un an sur le territoire de la commune d'Aubervilliers, afin de leur permettre un rapprochement domicile/travail ou de favoriser le maintien de l'emploi local.
- Les décohabitations.

3-5 les règles spécifiques aux demandes de mutation interne du parc de l'OPH :

3-5.1 les conditions d'instruction de la demande de mutation.

Trois conditions cumulatives ont été fixées :

1. Les locataires en titre devront justifier d'une résidence de trois ans au minimum dans le logement actuel. Le Président de la Commission d'Attribution de Logement se réserve le droit de déroger à la règle des 3 ans d'ancienneté dans le logement pour instruire un dossier de mutation pour les locataires en situation d'urgence et sur la base de justificatifs.
2. Les demandeurs d'échange devront être à jour du paiement de leur loyers ou bénéficier d'un dispositif permettant de solder leur dette à l'issue du relogement.
3. Les demandeurs devront assurer la bonne tenue du logement et avoir un comportement au quotidien adapté aux règles de vie en immeuble. Une enquête au domicile sera diligentée avant la présentation de la candidature en commission d'attribution.

3-5.2 les motifs de la demande de mutation.

La demande de mutation devra principalement être motivée par une évolution de la composition familiale en plus ou en moins. La Commission d'Attribution de Logement examine avec une attention particulière les demandes de mutation des personnes occupant seules ou à composition familiale réduite occupant un grand logement.

Les évolutions de revenus, les raisons de santé et/ou les problèmes de voisinage graves peuvent également justifier une demande de mutation.

3-5.3 le refus par le candidat demandeur d'une mutation

Il ne pourra être fait au maximum, et selon les circonstances, que trois propositions au candidat demandeur d'une mutation.

Au-delà du 3ème refus par le candidat d'une proposition de mutation, aucune autre proposition ne lui sera faite sur le patrimoine propre de l'OPH.

Le locataire en sera informé.

3-6 La proposition de logement par la CAL et délai d'acceptation par le candidat.

Après que la commission d'attribution se soit prononcée, le service Habitat adresse une proposition de logement, soit :

- Simultanément à l'ensemble des candidats retenus ;
- A chaque candidat retenu successivement selon le classement établi par la commission.

Le courrier de proposition indiquera que plusieurs candidats sont positionnés sur le logement.

Le candidat dispose d'un délai de 10 jours pour acter ou refuser la proposition de logement.

Tout défaut de réponse dans ce délai vaut refus.

3-7 refus d'attribution ou ajournement de dossier.

3-7.1 le refus d'attribution

La CAL doit refuser l'attribution d'un logement pour les motifs suivants :

- situation non régulière sur le territoire ;
- ressources supérieures au plafond (hors ZUS)
- fausse déclaration ou falsification de documents
- ~~absence de numéro unique~~

Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit en LRAR au demandeur dans un courrier exposant le ou les motifs du refus d'attribution ou d'ajournement, conformément à l'article L. 441-2-2

3-7.2 l'ajournement

Par ailleurs, la commission d'attribution peut prononcer l'ajournement d'un dossier pour les motifs suivants :

- dossier incomplet (absence de pièce nécessaire à l'instruction du dossier) ;
- inadéquation de la taille du logement avec la taille du ménage ;
- inadéquation du loyer résiduel par rapport aux ressources du foyer
- nécessité de gestion adaptée ou suivi social ;
- mode d'occupation du logement non conforme ;
- troubles anormaux causés au voisinage ;

- problèmes économiques (surendettement, accédant en difficultés, emploi et ressources précaires) ;
- autres motifs (ex : détention de chiens dangereux…)

Tout ajournement doit être notifié par écrit au demandeur, dans un courrier en LRAR exposant le ou les motifs d'ajournement, conformément à l'article L. 441-2-2.

.