

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS et d'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

PRÉAMBULE

L'article L.441 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) modifié par la Loi du 23 novembre 2018 – art 64 (V) précise que :

« L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section et peuvent pratiquer, le cas échéant, des loyers différents selon les secteurs ou au sein des immeubles, afin de remplir ces objectifs.

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.

L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux. »

Article 1 - Composition de la Commission

Conformément aux articles L.441-2 et R 441-9 du CCH, la Commission est composée :

Avec voix délibérative :

- de six membres désignés par le Conseil d'Administration parmi les administrateurs dont un représentant des locataires ;
- du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou de son représentant qui participe aux séances pour ce qui concerne l'attribution de ses logements ;
- du représentant de l'Etat dans le département ou de son représentant ;

- du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence ou de son représentant.

Avec voix consultative :

- du représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ;
- des réservataires pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Article 2 - Durée du mandat des administrateurs membres de la commission

Chaque administrateur, membre de la commission d'attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, est désigné pour une durée correspondant à la durée de son mandat d'administrateur.

Article 3 - Présidence et Règles de quorum et de prise des décisions

Les membres titulaires, qui composent la commission d'attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, élisent en leur sein à la majorité absolue le ou la Président(e) de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu Président. Ils élisent également un vice-président.

En cas d'absence du président et vice-président, les membres désignent un président de séance.

La commission délibère valablement si au moins quatre membres ont émis au moins un vote. Un administrateur ne peut détenir simultanément plus d'un pouvoir.

Les abstentions ne sont pas prises en compte dans le décompte des voix.

En cas d'égalité de voix lors du vote de la commission, le maire dispose d'une voix prépondérante.

Les avis et décisions des membres sont consignés dans un procès-verbal établi à ***l'issue de chaque commission*** et signé par le Président de ladite commission.

Article 4 - Rôle de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements exerce son action dans le cadre du Chapitre 1^{er} du Titre IV du Code de la Construction et de l'Habitation.

4.1 L'Attributions des logements

La commission attribue nominativement chaque logement 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 CCH.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, elle examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du CCH (prioritaires DALO). En tant qu'aide à la décision, la cotation de la

demande issue des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) sera indiquée.

A titre dérogatoire, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements peut également :

- Pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat, attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département
- Pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, la commission d'attribution peut également attribuer en priorité tout ou partie des logements 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.

Dans le respect, des orientations d'attribution (**annexe 1**) prises dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS), des orientations issues des conventions intercommunales d'attribution (CIA) et des dispositions de l'article L 441-1 du CCH notamment les objectifs d'attribution et la liste des publics prioritaires (**annexe 2**), les Services, sur délégation de la commission :

- Procèdent, lors de chaque libération de logement affectée au contingent de l'Office ou remis à disposition par les contingents, au rapprochement de l'offre et de la demande afin de désigner, sauf en cas d'insuffisance de demandes, trois candidats selon un rang de priorité. Le système de cotation de la demande prévu dans les plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) constitue une aide à la décision permettant d'éclairer la sélection des candidats et l'établissement des rangs.
- Vérifient les propositions faites par les réservataires notamment au regard de la capacité d'accueil et proposent le rang de priorité.

Les dossiers sont instruits selon le mode opératoire suivant :

- les logements sont visités avant passage en commission soit par le candidat pressenti en rang 1 soit par l'ensemble des candidats proposés notamment sur les secteurs où l'Office enregistre de nombreux refus et ce afin de lutter contre la vacance.

- une instruction ayant pour objet de vérifier, à partir des pièces transmises, que les conditions d'attribution sont remplies et de déterminer les éventuels moyens d'accompagnement social à mettre en œuvre pour favoriser la réussite du projet logement est réalisée soit avant soit après la présentation du dossier. En cas de candidatures multiples, les dossiers sont instruits successivement en fonction des rangs saisis.

Cette instruction peut être menée lors d'un entretien soit téléphonique soit au bureau soit au domicile du candidat si ce dernier ne peut pas se déplacer ou lorsque le motif de la demande nécessite une visite pour mieux appréhender la situation (ex : cas d'insalubrité invoqué sans justificatif de l'ARS (attestation CODERST) fourni).

Afin de rechercher la meilleure adéquation possible entre le logement proposé et la capacité financière du ménage, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements s'est fixée des règles de solvabilité tenant compte du calcul du taux d'effort et du reste à vivre le cas échéant (Cf. Modalités de calcul des indicateurs en **annexe 3**).

- **Si le taux d'effort réglementaire est inférieur à 35% :**

Les dossiers présentant un taux d'effort inférieur ou égal à 35 % seront soumis pour attribution à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements via le dispositif numérique. Les restes à vivre par unité de consommation seront indiqués à titre indicatif sans être déterminant dans la prise de décision.

- **Si le taux d'effort réglementaire est supérieur à 35 % :**

Le taux d'effort doit être analysé conjointement avec le reste à vivre.

Le ménage avec un taux d'effort supérieur à 35 % sera considéré en capacité de faire face au coût du logement si le reste à vivre par unité de consommation est supérieur au RSA socle (déduit du forfait logement). Le dossier sera alors présenté pour attribution sur le dispositif de la Commission dématérialisée.

Si le reste à vivre calculé par unité de consommation est inférieur au RSA socle (déduit du forfait logement), le dossier fera l'objet d'une proposition de non-attribution sur le dispositif.

Toutefois, certains dossiers pourront être portés à l'ordre du jour de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements physique si des éléments qualitatifs sont de nature à apporter un regard différent sur la situation comme par exemple :

- Amélioration de la situation financière à venir,
- Capacité financière dégagée,
- Evolution de la composition familiale,
- Rapprochement du lieu de travail,

Dans un souci de transparence, il est indiqué à la Commission si le candidat pressenti est salarié de l'Office.

4.2 L'Examen de l'Occupation des Logements

Pour 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, la commission examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat les conditions d'occupation des logements conformément à l'article L. 442-5-2 ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

Sont présentés à la Commission (Cf. Examen de l'Occupation des Logements – orientations en **annexe 4**), les dossiers des locataires qui sont dans les situations suivantes :

1° Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;

2° Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du présent code ;

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.

Afin d'identifier les locataires relevant de ces situations, Habitat 76 s'appuiera sur les enquêtes d'Occupation du Parc Social (OPS) réalisées tous les deux ans ainsi que sur l'enquête Supplément de Loyer Solidarité réalisée tous les ans.

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.

4.3 Prise en compte des refus émis par les candidats

Les refus de la part des candidats enregistrés en amont de la Commission font l'objet d'une présentation sur l'appli numérique afin de pouvoir partager ces informations dans le système national d'enregistrement (SNE). Un courrier, actant le refus par ladite Commission d'Attribution et d'Examen d'Occupation des logements, est adressé au demandeur.

Article 5 - Organisation et fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements Numérique

Conformément à l'article L 441-2 du CCH, La Commission d'attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements prend une forme numérique avec 2 sessions par semaine du lundi au mercredi et du mercredi au vendredi.

Les membres à voix consultative et délibérative sont informés, de manière électronique, de la date **d'ouverture de la commission ainsi que du délai maximum dans** lequel ils devront se prononcer sur les candidats et le rang proposé. Les membres à voix délibérative pourront prendre connaissance, à tout moment, des commentaires saisis par les membres de la Commission.

Lors d'une Commission d'Attribution Numérique, les membres à voix délibérative peuvent solliciter l'orientation d'un dossier vers la prochaine Commission d'Attribution des logements et d'Examen de l'occupation des Logements Physique en motivant leur demande. Le renvoi est automatique dès lors qu'un seul membre utilise cette faculté.

5.1 Modalités de décision

Pour chaque candidat, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements prend l'une des décisions suivantes (article R441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation) :

- Attribution du logement proposé à un candidat,
- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R.441-10 du CCH par le ou les candidats classés devant lui,
- Attribution sous condition suspensive (condition portant sur la vérification des conditions d'accès au logement social ou présentation de pièces justificatives telles que définies par arrêté (plafonds de ressources, titre de séjour...)),
- Non-attribution.

Si les conditions d'attribution sont remplies, l'attribution sera réalisée suivant l'ordre de sélection des candidats sans nouveau passage en Commission. Dans l'hypothèse d'une décision favorable d'attribution avec condition suspensive, si la condition n'est pas réalisée dans le délai imparti, le dossier sera automatiquement classé sans suite et ne pourra être réexaminé qu'à l'occasion d'une future libération de logement.

Dans le cas d'une attribution validée par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements qui, pour des raisons indépendantes du candidat, est retardée voire annulée, les services peuvent reporter l'attribution sur un logement de mêmes caractéristiques (même commune, même capacité d'accueil ; même typologie ; taux d'effort et reste à vivre similaires) sans repasser par la validation de la commission.

Dans le cas de violences verbales et physiques commises par un candidat à l'encontre du personnel de l'Office, les services auront la faculté de procéder à l'annulation pure et simple de la décision d'attribution rendue par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Dans le cadre de l'examen de l'occupation du parc social, les dossiers ne sont pas soumis à un vote, les membres de la commission émettent un avis sur les possibilités d'évolution du parcours résidentiel des locataires.

Article 6 - Relogement d'extrême urgence à titre précaire

Conformément à la circulaire du 27 mars 1993, Habitat 76 peut attribuer, sans passage préalable en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, un logement à des candidats en situation d'extrême urgence. Le dossier devra être présenté, pour régularisation, à la prochaine Commission physique. Cette pratique devra rester exceptionnelle.

Sont exclus d'un examen en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, les conventions d'occupation précaire (COP) passées dans le cadre d'un relogement temporaire à la suite d'un sinistre ou d'un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

Article 7 - Modalités de communication des décisions de la Commission

Conformément à l'article L 441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute décision de non-attribution de la commission est notifiée par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution (Cf. liste jointe en **annexe 5**).

Les préconisations entérinées par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sont adressées par écrit aux locataires concernés. Un suivi spécifique des situations susceptibles d'être atteintes par la déchéance du droit au maintien dans les lieux sera mis en place.

Article 8 - Voies de recours

Sur avis motivé avec si besoin des pièces à l'appui, le demandeur peut faire appel d'une décision de non-attribution auprès de la commission. Cette faculté est portée à sa connaissance à l'occasion de la notification de la décision de la commission. Toutefois, pour ne pas retarder l'attribution du logement, une nouvelle candidature est recherchée. Le dossier est alors porté à l'ordre du jour de la prochaine séance plénière de la Commission. En cas de décision favorable sur le dossier, l'attributaire deviendra prioritaire pour tout logement du contingent "Office" devenant vacant.

A noter que cette possibilité d'appel n'est pas offerte au candidat qui a fait l'objet d'un refus en raison d'une condition réglementaire d'attribution non remplie (dépassement des plafonds de ressources ; absence de titre de séjour, sous occupation) la Commission d'Attribution n'ayant aucun pouvoir en la matière.

Article 9 – Organisation et fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements Physique

Conformément à l'article R 441-9-II, 4ème alinéa, les séances plénières de la commission ont lieu au moins une fois tous les deux mois à une date fixée lors de la réunion précédente. Cette date sera rappelée dans les comptes rendus de la commission. Si l'ordre du jour fixé par le président comporte des décisions de portée générale, le rapport correspondant doit parvenir aux commissaires dix jours francs avant la date fixée pour la séance.

Sur proposition du Président de la Commission, la séance pourra se tenir de manière dématérialisée à l'aide de tous moyens technologiques sécurisés et validés par l'ensemble des membres.

Dans le cadre de la Responsabilité Sociale des Entreprises, afin de limiter la consommation de papier, l'ordre du jour et les rapports soumis au vote des séances de la Commission d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sont adressés par voie dématérialisée aux administrateurs, qui l'auront accepté. Ils s'engagent à en accuser réception.

Article 10 - Compte rendu annuel

Conformément à l'article R 441-9-II, 5ème alinéa, le Président de la Commission présente au Conseil d'Administration le compte rendu de l'activité de la commission pour l'exercice passé, au cours de la séance qui prend acte du compte rendu de gestion présenté par le Directeur Général.

Le compte rendu contient notamment les indications nécessaires au Conseil d'Administration pour apprécier la nécessité de maintenir ou modifier, le cas échéant, les orientations générales définies antérieurement et le présent règlement intérieur. Il sera également précisé le nombre d'attributions consenties à des salariés de l'Office.

Article 11 - Déontologie

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux séances de la Commission d'Attribution des logements et d'examen de l'occupation des Logements sont tenues à une obligation de confidentialité à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

Afin de prévenir le risque de conflit d'intérêts, il ne peut exister aucun lien d'ordre personnel, hiérarchique, commercial ou politique entre un demandeur de logement et un membre de la commission appelé à statuer sur la demande. Si le lien est supposé ou avéré, le membre de la commission concerné sera tenu de s'abstenir de participer au vote.

**ANNEXE AU RÈGLEMENT INTÉRIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET
D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS :
CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE 2019-2025 (extraits)**

Orientations d'attributions

- Les orientations au service de la mixité sociale

- Les principes :

- L'occupation du parc au regard des nouvelles obligations en matière d'attribution

Compte tenu du taux de rotation moyen (10,5% sur 2017-2018 hors démolition) et des prévisions de livraisons de logements neufs familiaux sur la période 2019-2024 (près de 1700 logements), l'Office projette en moyenne de proposer à la relocation chaque année près de 3270 logements.

Ces attributions seront réalisées en respectant les dispositions de la loi ALUR, le cadre fixé par la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, ainsi que les nouvelles dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

A ce stade, seuls cinq des six EPCI concernés ont créé une conférence intercommunale du logement (CIL).

Parmi les documents de référence, la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET) de la Métropole Rouen Normandie, qui a été approuvée le 12 décembre 2016, comporte des orientations stratégiques en matière d'attributions s'appuyant sur un classement des communes selon leurs capacités d'accueil de ménages modestes. Par ailleurs, celle-ci a approuvé son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) le 18 décembre 2017.

De même, Le Havre Seine Métropole a adopté sa CIET le 29 novembre 2018 et son PPGDID le 20 décembre 2018, documents qui devront être revus dans le cadre du nouveau périmètre de l'EPCI.

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit également l'adoption par chaque EPCI d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) déclinant pour chaque bailleur des objectifs quantifiés et territorialisés d'attribution. Les négociations pour l'élaboration de ces documents sont en cours ou à venir. Au 30 octobre 2019, la Métropole Rouen Normandie a élaboré sa CIA ; convention qui a reçu un avis favorable lors de la conférence intercommunale du logement du 2 avril 2019 et qui devrait être signée avant la fin de l'année 2019 et se substituer ainsi à la CIET. Il en est de même pour la Communauté d'agglomération de la région dieppoise dont la CIA a été adoptée le 04 octobre 2019.

Aussi dans l'hypothèse où après l'entrée en vigueur de la CUS, une nouvelle orientation d'une CIL ou une nouvelle répartition des objectifs d'attribution dans les CIA entraînerait une modification des objectifs de l'Office tels que prévus dans les engagements cette modification s'appliquerait à la CUS conformément à l'article R.445-6 du CCH dès son entrée en vigueur. Habitat 76 en informerait le préfet par simple notification.

En l'état, l'Office s'efforcera en fonction des disponibilités et des caractéristiques de son patrimoine de respecter les dispositions de l'article L441-1 du CCH modifié par la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 qui définit 2 grandes catégories d'objectifs d'attribution qui lui incombent :

1. La prise en compte des publics prioritaires sur l'ensemble du parc :

25% des désignations annuelles sont consacrées aux ménages DALO ou aux publics prioritaires tels que définis à l'article L.441-1 du CCH.

L'identification de ces publics en dehors de ceux labellisés sous SYPLO est inexistante et peu aisée, compte tenu des informations contenues dans la demande. En outre, les conditions dans lesquelles ces critères de priorité seront pris en compte sur le territoire en fonction des besoins locaux seront précisées par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.H.P.D), la Convention Intercommunale d'Attribution.

A noter que la Loi ELAN du 23 Novembre 2018 a institué l'obligation de mise en place d'un système de cotation de la demande afin de renforcer la transparence du dispositif de gestion et de classement de la demande. Cette obligation porte sur les EPCI tenus de se doter d'un PLH.

Conformément à l'article L442-8-1-1 du CCH, l'accueil des publics prioritaires pourra être réalisé sous la forme de l'intermédiation locative avec des organismes agréés ou CCAS, il s'agira soit de sous location, soit de baux glissants.

Dans ce cadre, l'Office s'engage à développer le partenariat déjà très présent avec les associations en charge de l'insertion et à innover dans ce domaine en répondant notamment à des appels à projet de type "LOIKOS" avec l'association CAP'S, qui permet à des personnes sans-abris de retrouver un toit. Dans cette expérimentation dont la poursuite dépendra de la capacité à mobiliser des fonds pour continuer à assurer l'accompagnement spécifique mis en place par l'association, ce sont 7 logements qui ont été mobilisés sur l'agglomération rouennaise pour y accueillir des personnes à la rue et engager les démarches nécessaires à leur réinsertion.

2. Les orientations en matière de mixité sociale :

Ces objectifs réglementaires concernent les six EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV soit 86% (25441 logements) du parc de l'Office :

En dehors des QPV (15.145 logements) : au moins 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) sont consacrés à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du Ministre ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Dans les QPV (10.296 logements) : au moins 50 % des attributions annuelles (décisions CAL) sont consacrées à des demandeurs dont les ressources sont supérieures au premier quartile défini par arrêté du Ministre.

■ Les autres orientations d'attributions

- La prise en compte du handicap et du vieillissement

L'Office a poursuivi sa politique de développement d'une offre de logements accessibles tant dans le neuf que dans le parc ancien, avec plus de 12.000 logements¹ à fin 2018 dont 1475 logements² répondant à la définition de l'indicateur SR-1, c'est-à-dire accessibles aux personnes en fauteuil roulant.

En outre les outils de rapprochement offre/demande permettent d'identifier l'offre adaptée disponible de façon à prendre en compte la priorité reconnue aux personnes handicapées ou à défaut à des personnes âgées par les articles L.441-1 et R 441-4 du CCH.

Le partenariat avec les associations est également recherché pour favoriser le relogement autonome des personnes en situation de handicap et ce, quel que soit le type de handicap (physique ; psychique ; visuel...).

- La prise en compte du parcours résidentiel (mobilité)

L'Office s'est toujours positionné dans la logique d'accompagner au mieux ses locataires dans leur parcours de vie. Une attention toute particulière est portée aux demandes de mutation en raison d'un loyer trop élevé ou pour une problématique de santé ou de handicap.

En outre la mobilité des ménages déjà logés dans le parc social est également prise en compte. Ainsi, habitat 76 s'engage à réaliser 35% de ses attributions au bénéfice de ces demandeurs dont 15% en faveur de ses propres locataires.

■ Les moyens et actions

➤ Le diagnostic de peuplement au service de la mixité

Pour assurer la mixité sociale, habitat 76 a de longue date mis en place une politique de peuplement reposant sur un diagnostic intégré au PSP permettant d'identifier les capacités d'accueil de publics prioritaires par groupe immobilier à partir d'une analyse de l'occupation sociale effectuée sur la base d'un croisement d'informations sur la composition familiale et les ressources des ménages locataires.

Cinq grandes catégories ont ainsi été retenues auxquelles est associée une orientation d'attribution.

Cette approche intégrée dans l'outil de rapprochement offre/demande permettra de piloter finement les attributions.

Précisions sur les orientations :

Pour assurer la mixité sociale, habitat 76 a associé à chacune des catégories d'accueil découlant du diagnostic de peuplement une orientation dont toute attribution de logements devra tenir compte. Les propositions émanant des réservataires ne correspondant pas à l'orientation feront l'objet d'une décision de non attribution. L'Office fera alors, dans la mesure du possible, une proposition sur un site dont l'équilibre sera moins fragile.

Toutefois, il apparaît nécessaire sur les secteurs (par exemple BLANGY SUR BRESLE, LE TREPORT, BOLBEC) où l'on constate une absence de diversité du profil des demandeurs voire une raréfaction des demandes d'approcher différemment la politique de peuplement en y intégrant une analyse fine du fonctionnement social du site et en instruisant les dossiers des candidats de façon spécifique. Les logements concernés seront identifiés en fonction de l'occupation sociale régulièrement actualisée et de l'examen systématique des demandes en attente sur le SNE.

Pour ces attributions, une rencontre des candidats sera organisée afin d'évaluer les capacités d'insertion du demandeur et de s'assurer que le relogement n'altérera pas le fonctionnement social du groupe, préalablement à toute proposition.

Libellés des catégories d'accueil	Orientations d'attributions
Capacités d'accueil de publics prioritaires	Groupes où l'accueil de ménages fragiles est en priorité. Il faut donc s'assurer des possibilités d'intégrer ces ménages sans créer de phénomènes de rejet.
Marges d'accueil de publics prioritaires	Groupes où l'accueil de ménages fragiles est possible mais nécessite des mesures d'accompagnement social.
Marges d'accueil modérées de publics prioritaires	Groupes où l'accueil de ménages fragiles est possible mais nécessite un accompagnement social mesuré et avec discernement, pour éviter des situations de déstabilisation constatées. Pour faire, il sera tenu compte du contexte du site, de la dynamique individuelle du candidat et des mesures d'accompagnement pouvant être mises en œuvre (accompagnement social, bail glissant,...).
Marges d'accueil faibles de publics prioritaires	Groupes où les marges d'accueil de ménages fragiles sont faibles. Aussi l'accueil de ménages fragiles devra être limité et seulement si le fonctionnement social du site est satisfaisant. Des mesures d'accompagnement appropriées (accompagnement social, bail glissant, ALT,...) seront nécessaires.

En parallèle de ces grandes orientations, l'Office reste vigilant à privilégier l'équilibre budgétaire des locataires et s'est doté d'un outil d'aide à la décision quant à l'analyse conjointe du taux d'effort et du reste à vivre du ménage afin de déterminer les seuils de solvabilité.

**ANNEXE AU RÈGLEMENT INTÉRIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET
D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS :**

**LISTE DES PUBLICS PRIORITAIRES –
ARTICLE L441-1 DU CCH**

- Les ménages déclarés prioritaires par la Commission de Médiation DALO ;
- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 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, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées 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 ;
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - Une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définies dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente,
 - Une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L.222-5

du code de l'action sociale et des familles, jusqu'au trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

**ANNEXE AU RÈGLEMENT INTÉRIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET
D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS :**

MODALITES DE CALCUL DES INDICATEURS

• **I CALCUL DU TAUX D'EFFORT :**

TAUX D'EFFORT REGLEMENTAIRE (article R 441-3-1 qui se réfère à l'arrêté du 10 mars 2011) :

(Loyers – RLS + charges liés au logement) – aides au logement X 100

Ressources des personnes vivant au foyer

TAUX D'EFFORT INCLUANT LES CHARGES DECLAREES PAR LE CANDIDAT :

(Loyers – RLS + charges liés au logement) – aides au logement X 100

Ressources des personnes vivant au foyer –charges déclarées par le candidat

• **II CALCUL DU RESTE A VIVRE PAR UNITE DE CONSOMMATION**

RESTE A VIVRE PAR UNITES DE CONSOMMATION :

[Ressources- ((Loyers – RLS + charges liées au logement) - aides au logement)]

Unité de consommation

DEFINITION DE L'UNITÉ DE CONSOMMATION (Source INSEE) :

Le calcul des unités de consommation se fait de la manière suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0.5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0.3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Afin de calculer le nombre d'Unités de Consommation, il convient de prendre en compte l'ensemble des personnes vivant au foyer (Article L442-12 du CCH) :

Sont considérées comme personnes vivant au foyer au titre des articles L.441-1, et L.441-4 ;

– 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 ;

– et les personnes réputées à charge au sens du code général des impôts (les enfants de moins de 18 ans - l'enfant de moins de 21 ans, ou de moins de 25 ans s'il poursuit ses études, qui a choisi d'être rattaché au foyer fiscal de ses parents - les enfants infirmes et les personnes titulaires d'une carte d'invalidité vivant au foyer).

– les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement (*nouvelle disposition de la Loi ELAN*).

CALCUL DES CHARGES LIEES AU LOGEMENT POUR LES 2 INDICATEURS

S'agissant des charges liées au logement, Habitat 76 se réfère au forfait fixé par le Département dans le cadre des aides FSL. Toutefois, il est proposé d'adapter celui-ci dans certaines situations :

- la typologie des logements recouvre des surfaces différentes selon les sites. Or, le FSL fixe des montants en fonction de la typologie sans tenir compte de la surface.

Afin d'être au plus près de la réalité des dépenses, il est suggéré de ne plus s'en tenir à la typologie du logement stricto sensu mais d'appliquer selon la grille ci-dessous la typologie corrélée à la surface.

- Type I : surface < 45 m²
- Type II : surface comprise entre 45 et 59 m²
- Type III : surface comprise entre 60 m² et 72 m²
- Type IV : surface comprise entre 73 m² et 83 m²
- Type V : surface comprise entre 84 m² et 100 m²
- Type VI : surface > à 100 m²

- Prise en compte des caractéristiques techniques du logement

La consommation énergétique des logements pourra être revue à la baisse en fonction des caractéristiques techniques du logement proposé. Cette diminution concernera les logements mis en location récemment (Logements passifs, B.B.C, H.Q.E...) mais aussi les logements pour lesquels une opération de réhabilitation a été menée dans le cadre d'un Contrat de Performance Energétique les rendant moins énergivore.

Ces informations seront portées à la connaissance des membres de la Commission d'Attribution des Logements via les zones de commentaires sur l'application numérique. ~~le dispositif Attrinet.~~

• **III MONTANT INDICATIF DU RSA SOCLE DEDUIT DU FORFAIT LOGEMENT**

II		
Nombre de personnes à charge	Personne seule	
0	534.82€	
1	765.77€	
2	913.46€	

**ANNEXE AU RÈGLEMENT INTÉRIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET
D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS :**
**EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS – MISE EN
OEUVRE**

La CALEOL a la mission, celle de procéder à l'examen triennal (trois ans à compter de la signature du bail) des conditions d'occupation des logements

Le sujet est encadré, d'une part par la **loi ELAN** du 23 novembre 2018 complétée par le décret du 24 juin 2019 **qui pose le principe de l'examen obligatoire de ces situations** et d'autre part par la **Loi MOLLE** du 25 mars 2009 qui a **instauré pour la première fois une déchéance du droit au maintien dans les lieux pour les locataires en situation de sous occupation** ayant refusé trois offres de logement adaptées, faites par le bailleur.

Toutefois, **la loi prévoit une protection pour les locataires âgés de plus de 65 ans et les locataires présentant un handicap ou une perte d'autonomie ou ayant à leur charge une personne présentant un handicap ou une perte d'autonomie** qui ne peuvent pas être atteints par la déchéance de leur droit au bail. Ces locataires sont dits protégés.

Ces textes visent essentiellement à favoriser l'optimisation de l'occupation du parc, en particulier dans des territoires tendus et posent l'enjeu de satisfaire les locataires en place mais aussi de libérer des logements à destination de nouveaux demandeurs.

Aussi, la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP), saisie de la difficulté d'application de la nouvelle définition de la sous-occupation sur les territoires détendus comme celui de la Seine- Maritime, a précisé (courrier du 12 juin 2017) **qu'il appartient au bailleur d'apprécier la pertinence d'une attribution en situation de sous-occupation en fonction du contexte local et ajoute que ces marges d'appréciation valent également pour le déclenchement de la démarche conduisant le cas échéant à la perte du droit au maintien dans les lieux.**

I-LE PÉRIMÈTRE GÉOGRAPHIQUE D'APPLICATION

Deux principales adaptations sont retenues :

- l'une consistant à ne pas s'en tenir à la typologie des logements stricto sensu pour identifier les situations de sous occupation mais de se référer à l'annexe 3 du présent règlement qui retient d'appliquer selon une grille la typologie corrélée à la surface,
- la seconde touchant la prise en compte des enfants majeurs (non réputés à charge) dans l'occupation des logements, le manque de petits appartements rendant difficile la décohabitation, même si elle est souhaitée.

II-LES ORIENTATIONS RETENUES (Décision du Conseil d'Administration du 14 janvier 2022)

Pour les appartements : compte tenu du marché qualifié globalement de détendu, une approche souple est retenue dans le traitement des situations avec une démarche d'accompagnement **dénuée de contrainte**, en cherchant à favoriser le parcours résidentiel des locataires et à accompagner au mieux ceux qui rencontrent des difficultés économiques ou de santé.

La démarche est identique **pour les pavillons de type 3**, la composition du parc avec seulement 15% de type 1/ type 2 restreignant considérablement les possibilités de mutation.

Pour les pavillons de type 4 et plus exclusivement : compte de leur nombre restreint, de la faiblesse du taux de rotation et a contrario du nombre élevé de demandeurs (plus de 16 % des demandeurs sollicitent exclusivement un pavillon sur le SNE), l'engagement **d'une démarche de mobilité contrainte à l'encontre des locataires non protégés, susceptible d'aboutir à une déchéance du droit au maintien dans les lieux** est retenue. Ces logements individuels en cas de libération seront systématiquement remis en location afin de satisfaire les demandes de familles avec enfants. **La CALEOL (décision du 22/08/2023)** a posé comme règle d'attribution de louer ces pavillons à des familles **avec au minimum 2 enfants de moins de 12 ans** en étant attentif à l'ancienneté des demandes.

Chaque dossier fera l'objet d'une analyse fine afin d'approcher au plus près la situation de chaque locataire.

III- MODALITÉS PRATIQUES D'EXAMEN PAR LA CALEOL

L'examen des dossiers en CALEOL physique sera réalisé commune par commune de façon à y convier les Maires et à lisser dans le temps, le travail à accomplir.

Deux temps d'examen sont prévus a minima :

- Un premier pour valider le lancement de la démarche et l'envoi des courriers associés à chaque catégorie de situation (voir infra).
- Un second (sous 3 mois) au cours duquel le bilan des suites réservées à l'envoi des courriers sera présenté et la situation des locataires non protégés de pavillon de type 4 et plus soumis à la mobilité contrainte sera systématiquement étudiée.

Par la suite en fonction de l'évolution des dossiers, la CALEOL pourra être saisie pour prendre une décision (ex pour les locataires en pavillon qui ne répondent pas afin de leur fixer un délai pour partir)

Le délai de référence pour le traitement des situations sous le coup de la loi MOLLE (déchéance du droit au maintien dans les lieux) sera de l'ordre de 18 mois (par analogie à celui prévu par les textes en cas de dépassement des plafonds de ressources de plus de 150% du PLS), étant rappelé que pendant ce laps de temps le bailleur est tenu de faire 3 propositions de relogement adaptées.

Concernant les aides à la mobilité est retenue **en cas de mobilité contrainte et pour les situations les plus précaires en se référant aux barèmes appliqués en matière de FSL**, le principe d'une aide forfaitaire pour le déménagement (500€) et la prise en charge des frais relatifs aux transferts de réseaux (eau, énergie, téléphonie). A titre dérogatoire et exceptionnel la réalisation du déménagement par le prestataire du marché d'habitat 76 pourra être décidée par la CALEOL.

En cas de procédure à engager, l'autorisation d'ester sera soumise au bureau du Conseil d'Administration.

Dans le cas où toute idée de contrainte serait écartée, en l'absence de volonté de la part du locataire de changer de logement, la loi prévoyant un examen triennal, leurs dossiers seront revus à la période suivante.

IV-LES MODES DE TRAITEMENT RETENUS

a) L'envoi d'un courrier d'information dans 3 cas de figure :

- Les locataires avec un dépassement des plafonds de ressources hors dépassement > 150 % du PLS ; courrier axé sur les possibilités de parcours résidentiel
- Les situations de sous-occupation pour *les locataires **protégés*** proposant un accompagnement en cas de mobilité voulue.
- Les *locataires **non protégés*** en situation de sous occupation dans un T3 (appartement et pavillon), l'Office ayant une faible capacité à faire une proposition de relogement dans un appartement plus petit, compte tenu de la composition du parc.

b) L'envoi d'un courrier annonçant une prise de contact prochaine par un collaborateur de l'office pour les situations de sous-occupation **non protégées** dans les **types 4 et plus (appartement et pavillon)** ; cet échange a pour finalité de mettre à jour les données sur l'occupation et recueillir les informations utiles à la bonne connaissance des situations

Selon les éléments compilés après la prise de contact, 3 possibilités de traitement :

- l'envoi d'un courrier actant avec justificatif à l'appui l'évolution de la composition familiale ou du handicap et la disparition de la sous-occupation qu'il s'agisse d'un appartement ou d'un pavillon.
- l'envoi d'un courrier confirmant la proposition d'un accompagnement en cas de mobilité souhaitée par les locataires.
- l'organisation **d'une rencontre** avec un collaborateur de l'Office afin d'approfondir le diagnostic et enclencher la démarche de mobilité si des difficultés sont identifiées (dette notamment) pour les locataires d'appartement et **systématiquement pour les locataires de pavillons (type 4 et plus).**

**ANNEXE AU RÈGLEMENT INTÉRIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET
D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS :**

DÉCISION DE NON-ATTRIBUTION

1- Selon la jurisprudence, la motivation des décisions de **non-attribution** doit répondre aux critères suivants :

- ↵ être écrite,
- ↵ invoquer de manière précise et claire des raisons de droit et de fait,
- ↵ uniquement en rapport avec la personne concernée.

A contrario, sont irrégulières les motivations :

- ↵ formulées de façon vague ou stéréotypée,
- ↵ se bornant au rappel des termes d'une loi ou d'un règlement sauf s'il s'agit d'une condition réglementaire d'attribution (dépassement des plafonds de ressources ; absence de titre de séjour, sous occupation),
- ↵ visant seulement l'avis d'un organisme extérieur à l'instance décisionnelle.

2- Les principaux motifs sont :

- ↵ Absence de titre de séjour,
- ↵ Dépassement des plafonds de ressources,
- ↵ Dette sans apurement avéré,
- ↵ Taux d'effort excessif et/ou reste à vivre trop faible,
- ↵ Défaut de jouissance paisible des lieux,
- ↵ Défaut d'entretien du logement,
- ↵ Sous occupation,
- ↵ Surpeuplement,
- ↵ Défaut de capacité juridique,
- ↵ Mixité sociale,
- ↵ Absence de ressources,
- ↵ Capacité d'autonomie insuffisante