

REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE LA SOCIETE HABITATIONS HAUTE-PROVENCE

En vertu des dispositions :

- de l'article L 441-1 du CCH
 - de l'article L441-2 du CCH
 - de l'article L441-2-1 du CCH
 - de l'article L441-2-2 du CCH
 - de l'article R441-9 du CCH
 - et la préconisation de la MILOS(*) émise en page 7-1 de son rapport définitif n°2013-082 d'octobre 2014,
- (*) nouvelle dénomination au 1^{er} janvier 2015 : ANCOLS

Il appartient au Conseil d'administration de la société Habitations de Haute-Provence de décider de sa politique générale d'attribution des logements, le règlement intérieur se limitant quant à lui à l'organisation et au fonctionnement de la commission d'attribution des logements.

Ainsi la politique d'attribution se fera conformément à la charte d'attribution, élaborée par la société Habitations de Haute Provence.

Ce règlement s'appliquera de fait aux deux commissions d'attribution de logements, effectives depuis la décision du Conseil d'administration du 20 avril 1998.

Article 1 : Objet

Les commissions ont pour objet principalement l'attribution nominative des logements ayant bénéficié de l'aide de l'Etat en ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant ou gérés par la société.

Les commissions devront respecter les orientations suivantes définies par le Conseil d'administration :

- appliquer strictement les critères généraux d'attribution selon les articles L441, L441-1 et L441-2 du CCH
- rechercher un équilibre sociologique
- répartir de façon équilibrée les différentes catégories d'attributaires
- favoriser les échanges de logements pour tenir compte des besoins des familles
- attribuer nominativement chaque logement identifié et localisé.

Article 2 : Compétence géographique

L'activité des commissions s'exerce sur chacun des secteurs Nord et Sud où les deux antennes mises en place par la Société H2P ont elles-mêmes compétence.

Les commissions d'attribution de logements seront exercées sur le siège à Digne pour le secteur Nord et sur l'antenne de Manosque pour le secteur Sud.

Une commission d'attribution est créée sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale doté d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, lorsque sur le territoire concerné, un même organisme dispose de plus de 2000 logements locatifs sociaux.

Article 3 : Composition de la Commission

Les membres avec voix délibérative :

Conformément à l'article L442-2, chaque commission d'attribution est composée de six membres, désignés par le Conseil d'administration :

- Collège 1 : 1 membre titulaire, nommé par le conseil d'administration non élus par les locataires,
- Collège 2 : 1 membre titulaire sur proposition du ou des administrateurs élus des locataires,
- Collège 3 : 4 membres titulaires de la Société dont un cadre à minima.

En sus, le Conseil d'administration désignera pour chaque collège des membres suppléants en vue de suppléer le titulaire en cas d'absence.

Conformément à l'article L442-2, en outre, le maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit des commissions d'attribution.

Conformément à l'article L442-2, le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentant est membre de droit de la commission d'attribution.

Conformément à l'article L441-2 du CCH Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de programme local de l'habitat (PLH) ou leurs représentants sont membres de droit de ces commissions pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents. Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement (CIL) prévue à l'article L.441-1-5 et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L.441-2-8, son président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. A défaut, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix

Conformément à l'article L442-2, lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme ayant confié la gérance de l'immeuble est membre de droit, pour l'attribution de ces logements, de la commission d'attribution de l'organisme gérant.

Les membres avec voix consultative :

Conformément à l'article L442-2, la commission peut comprendre, selon les modalités définies par décret, un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L365-3. Ce représentant dispose d'une voix consultative dans le cadre des décisions d'attribution de la commission.

Conformément à l'article L442-2 du CCH, les réservataires non membres de droit participent avec voix consultative aux décisions de la commission d'attribution qui concernent l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées, désigné dans les conditions prévues par décret peut être amené à siéger. A défaut d'accord entre les organismes agréés pour désigner un représentant, celui-ci est désigné par le préfet.

Le président d'une commission peut également appeler à siéger, par tous moyens et à titre d'information, toute personne de son choix, susceptible d'éclairer les travaux de la commission.

Article 4 : Durée

La durée de la commission n'est pas limitée.

La durée du mandat des membres est limitée à trois ans.

Article 5 – Présidence de la commission

Les administrateurs agissant en qualité de personnes physiques et membres titulaires des CAL exerceront de facto la fonction de Président des CAL, et ce , durant une période de 1 an à compter de la validation de la délibération du Conseil d'administration.

Article 6 – Fonctionnement de la commission

Les membres des commissions sont avisés des dates des commissions par un calendrier semestriel. En cas de modification de ce calendrier, chaque membre participant sera prévenu par courriel, le cas échéant, par courrier.

Le Maire de la commune, le président de l' EPCI où sont situés les logements à attribuer, est convoqué nommément par écrit, aux réunions de la commission compétente géographiquement, au moins 10 jours avant la tenue de la réunion.

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.

Chaque commission peut valablement délibérer si trois membres, dont 1 membre du collège 1 obligatoirement, de la commission sont présents. Chaque membre, présent lors de la séance ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix au sein de la commission d'attribution des logements, le président de l'EPCI ou son représentant ou à défaut le Maire ou son représentant, ou en leur absence le président de la commission, dispose d'une voix prépondérante.

Afin de pallier la défaillance d'un seul candidat désigné par la commission d'attribution des logements, celle-ci pourra prévoir pour le type de logement concerné des candidatures suppléantes sur le contingent état.

En cas de survenance d'éléments nouveaux concernant un candidat désigné par la commission, la possibilité de suspendre l'attribution est laissée au personnel chargé de l'exécution des décisions avec l'obligation de présenter le dossier à la prochaine commission afin de réétudier le dit dossier.

Article 7 – Procédure dérogatoire

Une attribution pourra exceptionnellement être prononcée par le Président de la Commission d'Attribution de Logement entre deux séances lorsqu'il s'agit de relogements d'urgence ou nécessitant un traitement rapide conformément à la charte d'attribution, charte de mutation.

Une validation est réalisée par la commission d'attribution suivante.

Article 8 – Règles de présentation des dossiers

Conformément à l'article L 441-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la Commission d' Attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

Les agents de la Société chargés de l'instruction des dossiers, présentent aux membres de la commission des dossiers en instance, regroupés par commune, en faisant ressortir les critères objectifs et priorités d'attribution prévus par la réglementation en vigueur.

Ainsi, l'article R 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par la loi du 27 janvier 2017 et le décret n°2011-176 du 15 février 2011 fixent les règles de la procédure d'attribution des logements sociaux.

Les candidats ayant un comportement agressif, violent, même verbalement, ou produisant des documents falsifiés peuvent voir leur demande suspendue pour une période de un an.

Chaque Commission se doit d'examiner au moins trois dossiers de demande de logement à attribuer, sauf cas d'insuffisance de la demande.

Avant toute attribution il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant notamment :

- l'adresse, le type, et l'étage
- le type de financement,
- la surface,
- les équipements spécifiques
- le montant du loyer,
- le montant des charges locatives,
- le nombre et la nature des éventuels refus enregistrés sur le logement proposé.

Conformément à l'article R 441-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

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

Il est exposé aux membres de la Commission :

- la composition du ménage
- l'âge des candidats,
- le niveau et la structure de leur ressources (type de contrat de travail, le détail des prestations sociales)
- la situation actuelle de logement
- le motif de leur demande.

Il est également précisé à la Commission :

- une estimation de l'APL ou de l'AL à laquelle les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataire du logement proposé,
- ainsi que l'estimation du montant de leur loyer résiduel selon un barème actualisé une fois par an, du calcul du taux d'effort conformément au décret du 10 mars 2011, et du « calcul du reste à vivre ».

Ces indications visent avant tout à veiller à ce que le logement proposé soit en adéquation avec les souhaits et les possibilités financières des candidats.

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

Dans le cadre réglementaire :

Article L441 du CCH modifié par l'article 70 de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité citoyenneté – objectifs du logement social :

« L'attribution des logements 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.

Elle 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 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 le secteur 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 le seul motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

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

L'article 70 de la loi relative à la citoyenneté a prévu que sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un Programme Local d'Habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV, sont consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressource par unité de consommation est inférieur à un montant fixé par le représentant de l'Etat dans le département.

Le département des Alpes de Haute-Provence compte deux EPCI concernés par cette disposition. Le seuil correspondant a été fixé pour l'année 2017 pour chacun d'eux par arrêté préfectoral n° 2017-079-006 du 20 mars 2017.

Les montants du 1^{er} quartile par EPCI pour la mise en œuvre de l'article 70 de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité citoyenneté sont :

Durance Luberon Verdon Agglomération : 7 288€/An/Unité de consommation
Provence Alpes Agglomération : 6 542€/An/Unité de consommation

Article L441-1 du CCH modifié par l'article 70 de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité citoyenneté – Critères d'attribution :

Seuls les logements construits ou acquis ou réhabilités avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL et appartenant aux organismes HLM doivent respecter les règles d'attribution.

Pour l'attribution des logements sociaux il est tenu compte notamment :

- du patrimoine,
- de la composition familiale,
- du niveau de ressources et des conditions de logement actuelle du ménage,
- de l'éloignement du lieu de travail,
- de la mobilité géographique liée à l'emploi
- et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs » .

S'agissant des ressources le bailleur tiendra compte :

- de l'APL ou de l'AL à caractère social ou familial,
- des dépenses engagées pour l'hébergement d'un conjoint dans un EHPAD,
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Les Publics prioritaires :

« **En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L.441-2-3 (personnes reconnues prioritaires au titre du DALO)**, les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- 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'une appartenance 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 leur 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 ;
- Personne 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 1er du même code ;
- 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 traiter des êtres humains ou de proxénétisme prévues au 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 sur occupés 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.

Les décisions favorables mentionnées à l'article L.441-2-3 (DALO) et les critères de priorités prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux .

La Société Habitations Haute-Provence en sa qualité de bailleur social, s'inscrit dans la poursuite de ces critères de priorité dont les définitions sont précisées au sein de ses documents internes dénommés : charte d'attribution, charte de mutation et charte de la bourse d'échange de logements, consultables et accessibles sur son site internet

Critères définis par la Société HHP :

- L'ancienneté de la demande identifiée par territoire
- La mobilité résidentielle prioritaire (notamment pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé)
- Les critères géographiques exprimés dans la demande
- L'adéquation typologie du logement - composition familiale
- L'adéquation montant du loyer – niveau de ressources
- L'adéquation aux caractéristiques individuelles (handicap, vieillissement, raisons de santé)
- La capacité d'insertion dans le logement
- La politique de peuplement interne.

Article 9 – Dispositions particulières en matière d'attribution

Le Retard ou Annulation de préavis :

En cas de retard ou d'annulation de préavis, si la commission a déjà statué sur l'attribution du logement, le candidat pourra se voir proposer un autre logement dans les mêmes conditions directement par la Direction Gestion et Relations Clientèle. L'accord du président de la CAL est au préalable nécessaire. Une validation est réalisée par la commission d'attribution suivante.

Lors de dispositif de Baux Glissants :

Dans le cas de Baux Glissants, la Commission sera amenée à statuer lors de l'attribution du bail à la personne morale puis lors de l'attribution du logement définitif à une des familles précédemment occupante.

Mise en location de programmes neufs :

Pour la mise en location de programmes neufs, une procédure de concertation est mise en place, à laquelle sont associés tous les bénéficiaires des réservations de logements, afin d'examiner les conditions d'attribution des logements.

La Direction de la Gestion et des Relations Clientèle adresse au plus tard 4 mois avant la livraison de l'opération à tous les réservataires, le descriptif des logements et la répartition des contingents.

Une réunion préparatoire à la CAL peut être organisée, à l'initiative d'H2P avec la commune concernée, et/ou l'EPCI concernée, les réservataires et le président de la CAL.

Les attributions seront prononcées par la CAL.

Article 10 – Modalités d'application des décisions rendues

Conformément à l'article R441-3 du CCH modifié par décret n° 2017-834 du 5 mai 2017-article 18 et notre charte d'attribution des logements chaque candidature examinée en CAL fera l'objet d'une des décisions suivantes :

- a) Attribution du logement proposé au candidat
- b) Attribution par ordre de priorité du logement proposé en classant les candidats (l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre d'attribution par le ou les candidats classés devant lui)
- c) Attribution sous condition suspensive (non production d'un document justifiant le respect des plafonds de ressources et la régularité du séjour)
- d) Non-attribution du logement proposé au candidat
- e) Rejet pour irrécevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. (dépassement des plafonds de ressource, irrégularité du séjour). La décision de rejet n'entraînera pas la radiation au plan national, sauf si le demandeur dépasse le plafond de ressources PLI.

Plusieurs motifs peuvent justifier une non attribution :

- . Le demandeur est propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et ses capacités lui permettant d'accéder à un logement du parc privé.
- . Les pièces demandées n'ont pas été fournies par le demandeur (autres que les pièces justifiant le respect des conditions d'accès au logement social)
- . Dossier présentant des pièces douteuses
- . Inadéquation de la typologie du logement et la composition familiale
- . Inadéquation entre les ressources du ménage et la quittance du logement
- . Eloignement du lieu de travail
- . Accompagnement social nécessaire pour favoriser l'insertion dans le logement (un diagnostic social peut être demandé à un travailleur social)
- . Les conditions d'un accès au logement autonome ne sont pas aujourd'hui réunies (nécessité d'une garantie de paiement du loyer (FSL, Locapass))
- . Absence de concordance avec les objectifs de mixité sociale conduits conformément à la loi sur le quartier considéré
- . Ménage non prioritaire au regard du CCH
- . Dette locative avec absence d'un plan d'apurement ou non respecté
- . Abandon du candidat
- . Autres motifs

Dans le cadre des mutations internes (conformément à notre charte des mutations):

Irrégularité dans le paiement du loyers et des charges (sauf si mutation préconisée par le service prévention-recouvrement)

Logement actuel en mauvais état d'entretien

Non respect des clauses du bail et du règlement intérieur (comportement, voisinage, occupation du logement animaux ...)

Article 11 – Modalités pour la transmission des décisions au candidat

Chaque candidat sera informé par courrier ou mail de la décision prise lors de la CAL

Les candidats en rang 2 et rang 3 seront avisés à posteriori de la confirmation d'acceptation ou non du logement par le candidat titulaire sous un délai de 10 jours.

L'obligation de motiver par écrit les décisions de non-attribution ou de rejet s'applique aux seuls logements concernés par les dispositions relatives aux attributions de logement prévues par le Code de la Construction et de l'habitation, c'est à dire aux logements sociaux suivants :

les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL et appartenant à l'organisme HLM ou gérés par lui.

Les logements non conventionnés réalisés sur fonds propres ou avec des prêts libres, des prêts 1%, des PLS non conventionnés ou des PLI ne sont pas visés par cette obligation.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritaire par la Commission de médiation DALO et désigné par le Préfet à la Sté H2P pour être relogé, la Commission d'attribution concernée se prononce sur l'attribution d'un logement comme pour tout autre attribution. En cas de refus ou de non attribution de la candidature, la Commission devra argumenter sa décision auprès du Préfet ou du délégataire du droit au logement opposable.

Les décisions rendues en matière d'attribution du logement, ne valent pas attribution absolue.

De ce fait, le bailleur ne pourra être tenu pour responsable en cas de non libération du logement, que cette absence de libération soit intentionnelle ou liée à un évènement de force majeure ou indépendant de la volonté du bailleur.

Eu égard aux spécificités du parc social, fondés sur l'adéquation offre/demande en matière d'occupation, la CAL aura toute souveraineté pour attribuer le logement en l'absence de candidats dont la composition familiale est conforme au logement.

Dans le cas où le candidat refuse un logement adapté à sa situation et correspondant à ses attentes, sa demande de logement ne sera plus considérée comme prioritaire. Elle pourra être rejetée à la suite de trois propositions refusées.

Article 12 – Périodicité et lieu des réunions

Les commissions se réunissent selon une fréquence définie au rythme d'une commission toutes les trois semaines. Cette disposition s'applique aux différentes commissions d'attribution de logements.

Article 13 – Compte rendu de l'activité de la commission

Le procès-verbal récapitulatif des attributions exercées en séance est établi à l'issue de celle-ci, et signé par le Président de séance et les administrateurs présents. Ces procès-verbaux sont conservés par secteur et par ordre chronologique dans un registre spécial.

Les commissions rendent compte de leur activité, au moins une fois par an, au Conseil d'administration de la Société Habitations de Haute-Provence.

Article 14 – Gratuité des fonctions des membres de la commission

La fonction de membre d'une commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la commission qui en exerce la présidence.

Article 15 – Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une commission d'attribution sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

Les services de la Société sont chargés d'exécuter les décisions de la commission et informent les demandeurs des résultats.

Les documents, remis au cours de la commission n'ayant pour but que de faciliter le travail de ses membres, doivent rester dans les locaux de la Société, en raison de leur caractère confidentiel. Il est mis à la disposition des membres de la Commission d'Attribution de Logements uniquement les résultats.