

SOURCES RÉGLEMENTAIRES :

- Code de la Construction et de l'habitation : Articles L 441 à L 441-2-6, R 441-1 à R 441-18 (conditions d'attribution & plafonds de ressources),
- Convention M.D.E.S. (accord collectif départemental)
- Loi sur les exclusions de Juillet 1998 et numéro départemental unique.
- Loi SRU du 13 décembre 2000
- Loi DALO du 5 mars 2007
- Loi MOLLE du 25 mars 2009
- Décret N°2011-176 du 15/02/2011
- Loi Informatique et Liberté
- Loi ALUR du 24 mars 2014
- Loi MACRON du 6 août 2015
- Loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement
- La Charte d'Attribution des Logement de Hérault Habitat du 19 décembre 2017
- La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017

Le patrimoine d'Hérault Habitat est scindé en 4 agences de proximité. Le conseil d'administration a décidé de créer 2 commissions d'attribution de logements par mois en moyenne compte tenu du nombre de préavis à 1 mois.

Le présent Règlement Intérieur des Commissions d'Attribution des Logements (C.A.L), attaché à la Charte d'Attribution des Logements de Hérault Habitat du 20 septembre 2016 modifiée le 19 décembre 2017, indique les règles d'attribution des logements. Il détaille l'organisation et le fonctionnement des C.A.L qui attribuent les logements sociaux aux personnes de nationalité française et aux étrangers justifiant d'un titre de séjour valable sur le territoire français, et dont les ressources n'excèdent pas certaines limites.

Art. 1- LA COMPOSITION DE CHAQUE CAL

1/ QUI SONT LES MEMBRES AVEC VOIX DÉLIBÉRANTE ?

- 6 membres titulaires et 6 membres suppléants désignés en son sein par le Conseil d'Administration. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.
- Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, avec voix délibérative, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix si les conditions pour que cela bénéficie au Président de l'EPCI ne sont pas réunies. Il n'assiste qu'à l'attribution des logements de sa commune.
- Les Présidents des Établissements Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents. Lorsque l'EPCI a créé une conférence intercommunale du logement et a adopté un plan partenarial de la gestion de la demande son président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité de voix, à défaut c'est le maire de la commune.
- Le représentant de l'État dans le département, est membre de droit de la commission d'attribution. A cet effet une convocation est adressée au Préfet, ainsi que l'ordre du jour et le Procès-Verbal de la CAL. En cas d'absence, le titulaire prévient son suppléant désigné afin de se faire remplacer.

2/ QUI SONT LES MEMBRES AVEC VOIX CONSULTATIVE ?

- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'Article L. 365-3.
- 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.
- Les réservataires non membres de droit participent avec voix consultative aux décisions de la commission d'attribution des logements relevant de leur contingent.

3/ QUI PRÉSIDE CHAQUE CAL

Les six membres de la Commission élisent en leur sein à la majorité absolue le Président de la Commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu. La Commission peut désigner un Vice-Président en cas d'absence du Président. Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le Président de la Commission d'Attribution de l'Organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour l'attribution de ces logements, de la Commission d'Attribution de l'Organisme gérant.

4/ CONVOCATIONS, PÉRIODICITÉ & LIEU DES RÉUNIONS

Les CAL peuvent se réunir au siège de l'office ou ailleurs sur le territoire. Les Présidents réunissent les CAL une fois par mois au moins. Les convocations écrites sont portées à la connaissance des membres au moins 7 jours à l'avance.

5/ QUORUM & DÉLIBÉRATIONS

La Commission peut valablement délibérer si au moins quatre des membres sont présents. La représentation d'un membre peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre.

Art. 2 - LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

1/ PRÉALABLEMENT A L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE

a. dépôt, enregistrement et annulation d'une demande :

L'enregistrement des demandes de logement est réalisé pour le Service Proximité par le Bureau Central des Demandes.

Un accusé de réception du dépôt de dossier de demande de logement est transmis au demandeur en précisant la suite qui y sera donnée (exigence Qualibail).

L'annulation d'une demande de logement social ne peut intervenir que dans l'un des cas suivants :

- L'acceptation par le demandeur de l'attribution d'un logement,
- La renonciation à sa demande par le demandeur par écrit ;
- Le non renouvellement de la demande à l'issue du délai de validité d'un an,

b. libération d'un logement :

A chaque vacance de logement, le chargé de clientèle en informe le maire de la commune d'implantation des logements, et les réservataires.

2/ L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE

a. La demande de logement :

L'instruction est réalisée par l'agence concernée, qui effectue pour chaque dossier présenté à la C.A.L. :

- L'application et la vérification des plafonds de ressources avec prise en compte de dérogations éventuelles.
- A partir du dernier trimestre la fourniture des 2 derniers avis d'imposition sera demandée ;
- La vérification des pièces fournies et les demandes de pièces complémentaires ;
- La mise à jour du dossier du demandeur ;
- La synthèse des éléments et un calcul du taux d'effort sur la base d'une simulation A.P.L. ;

Les dossiers complets comportent nécessairement un avis d'imposition N-2 à la date de la C.A.L.

Les dossiers proposés aux CAL d'octobre, novembre et décembre comporteront les avis d'imposition N-1 et N-2.

b. La demande d'échange et de permutation :

A l'exception des mutations de locataires dans le cadre du Plan Stratégique Social, les attributions sur demande de mutation ou de permutation seront examinées sous conditions :

- Le demandeur est locataire depuis plus de 12 mois sur le parc de Hérault habitat
- Le locataire est à jour des paiements de ses loyers,
- Le locataire est à jour de son assurance locative
- Le locataire n'a pas créé de troubles de voisinage
- Le locataire doit avoir correctement entretenu son logement

Pour chaque demande d'échange instruite, le gestionnaire de secteur complète une notice d'information pour échange comprenant un commentaire sur le comportement du locataire, sur les travaux de remise en état du logement.

Lorsque la composition de famille, la situation professionnelle ou de santé évolue : sur demande écrite, Hérault habitat contacte dans les 20 jours le locataire pour étudier les possibilités d'adaptation de son logement ou les possibilités d'une mutation (exigence QUALIBAIL).

3/ LA PRÉ COMMISSION D'ATTRIBUTION

En présence du Responsable d'Agence, Responsable Clientèle, Chargés de clientèle, une pré sélection de plusieurs dossiers de demandeurs est effectuée pour chaque logement à attribuer en fonction des :

● critères d'attribution :

- Plafond de ressources, quartiles, quartiers prioritaires de la ville
- Carte d'identité ou titre de séjour
- Critères et Axes de la Charte d'Attribution des logements d'Hérault Habitat

● logements libérés :

- Ses caractéristiques techniques (type, loyer) ;
- Sa localisation (bâtiment, étage)
- Son environnement (équipements du quartier).

● réservataires :

L'article R441-2 du CCH stipule que dans le cadre de convention de réservation, le maire, le président de métropole, d'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou du Conseil Départemental peut proposer aux services en charge de préparer la commission des propositions de candidats à l'attribution des logements qui lui sont réservés.

Les réservataires bénéficient du délai fixé par la convention de réservation pour présenter plusieurs candidats satisfaisant à la réglementation H.L.M. A défaut, le délai sera de 10 jours suivant la notification du congé.

En cas de non présentation de dossier à la date prévue, les réservataires perdent leur tour, mais gardent le bénéfice de leur réservation sur un congé futur.

● l'entretien découverte :

Conformément aux exigences Qualibail, Hérault Habitat s'engage à proposer à chaque candidat positionné pour la CAL, un entretien découverte, avant la commission. Cet entretien permet de mettre à jour le dossier de demande et de s'assurer de l'adéquation de la demande avec le logement vacant ainsi que de l'actualité de la recherche effective d'un logement.

Art. 3 – LE DÉROULEMENT DES C.A.L

1/ PRÉSENTATION DES DOSSIERS

Une liste de présentation des candidats par logement, résidence et commune est projetée sur écran à l'attention des membres de la CAL, répondant ainsi à la démarche de dématérialisation de l'Office et aux obligations de confidentialité. Chaque candidature est classée par ordre de priorité (cf 2.2 Les Critères de la Charte) et fait l'objet d'une description synthétique, rapprochée de la description du logement permettant aux membres de la CAL de statuer sur les propositions soumises. Le Directeur de la Proximité et ses collaborateurs assistent aux délibérations et assurent le secrétariat de la séance. Seuls les dossiers de demandes pré-sélectionnés et instruits lors des pré- C.A.L seront examinés lors de la Commission d'Attribution et aucune nouvelle demande ne sera acceptée en séance de C.A.L pour attribution. Les séances ne sont pas publiques.

2/ L'EXAMEN DES DOSSIERS

Les Commissions examineront :

- les dossiers de demandes,
- les dossiers d'échange,
- l'attribution à une association pour un bail glissant et/ou logement relais,
- le glissement du bail de l'association vers le sous locataire.

3/ DÉCISIONS DES C.A.L

Plusieurs candidats seront retenus par logement disponible, avec un ordre d'attribution déterminé selon les choix de la C.A.L. Dans le délai de 3 jours, tous les candidats retenus en 1^{ère} position par la commission reçoivent par courrier la proposition de logement (exigence Qualibail). Les candidats retenus en 2^{ème} et 3^{ème} position sont également informés par courrier à l'issue de la Commission de leur positionnement.

● L'attribution de logement par classement :

En cas de refus du candidat positionné au 1^{er} rang, une proposition sera faite au 2^{ème} candidat et ainsi de suite. En cas de refus de tous les candidats, le logement sera attribué lors de la commission suivante.

Le refus par le demandeur de signer le bail proposé équivaut à la décision de renoncer au logement.

Le défaut de réponse après 10 jours entraîne l'annulation de la proposition.

● L'attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive :

Lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande en CAL.

● **La Non-attribution (ou refus)** au candidat du logement. Dans ce cas le bailleur doit informer des motifs retenus par la CAL. Les refus peuvent être motivés notamment par :

- la non-fourniture ou la non complétude du dossier
- l'inadaptation de la typologie ou du loyer, à la composition et aux ressources de la famille
- le dépassement du plafond de ressources

● **Le Rejet pour irrecevabilité** : de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. Dans ce cas, le bailleur doit notifier au demandeur la décision motivée de rejet pour irrecevabilité et procéder à la radiation de la demande de la SNE un mois après cette notification.

4/ PROCÈS VERBAL & GRILLES D'ATTRIBUTION

Le service Proximité rédige le procès verbal de la séance qui sera signé par le Président ou son représentant et transmis au Préfet. Il édite également une grille d'attribution pour chaque logement attribué, signée par le Responsable d'Agence.

5/ CONFIDENTIALITÉ

Au delà du respect des dispositions législatives relatives à la protection des personnes (loi « informatique & libertés ») et compte tenu du caractère nominatif des demandes de logement et décisions prises, les collaborateurs de l'Organisme instruisant les demandes de logement et les membres des Commissions d'attribution sont tenus à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance.

Les demandeurs seront informés d'une proposition de logement uniquement par écrit, la relance téléphonique par le chargé de clientèle sera encouragée, mais uniquement après l'envoi du courrier de proposition.

En application de la Loi informatique et Liberté du 6 janvier 1978, les demandeurs disposent d'un droit d'interrogation, d'accès, de rectification et d'opposition pour motifs légitimes relativement à l'ensemble des données les concernant, qui s'exercent par courrier à l'attention du Correspondant Informatique et Liberté à l'adresse du siège de l'Office.

6/ PROCÉDURE D'URGENCE

Pour les cas d'extrême urgence de relogement de familles sinistrées suite à un incendie ou une catastrophe naturelle, ou exposées du fait de leurs conditions d'habitat à un péril imminent menaçant leur santé ou leur intégrité physique, les

Présidents des Commissions peuvent à titre tout à fait exceptionnel décider d'accueillir dans un logement un ménage pour lequel l'attribution sera prononcée ultérieurement par la Commission (Circulaire du 27 mars 1993 du Ministre de l'Équipement, du logement & des transports relative aux Commissions d'attribution des Organismes de logement social).

Art. 4 – LES REGLES & CONDITIONS D'ATTRIBUTION

1/ CRITÈRES GÉNÉRAUX DE PRIORITÉ

Ces critères sont définis par les Articles R441-1 à R441-18 du C.C.H fixant une priorité au profit :

Priorité 1 :

- les personnes prioritaires telles que définies par l'article L 441-1 du CCH modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017

2/ CRITÈRES INTERNES A HÉRAULT HABITAT qui viennent en complément des critères réglementaires

Priorité 2 :

- demandes de mutation dans le cadre des opérations de démolition-reconstruction du patrimoine d'Hérault Habitat
- demandes de mutation pour sous-occupation, vieillissement, handicap, sur-occupation
- demandes de mutation dans le cadre de la non-levée de l'option d'achat pour un logement en PSLA.

Priorité 3 :

- demandes de mutation et de logement dont l'ancienneté est supérieure à 36 mois
- demandes ayant déjà reçu un accord CAL et n'ayant pas fait l'objet d'une proposition (hors demandes proposées par les réservataires)

Priorité 4 :

- demandes de mutation pour libérer un logement social et aller vers un logement de type PLS ou PSLA
- demandes de ménages souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail
- demandes d'Assistante maternelle, d'assistante de vie, de famille d'accueil (sur présentation du justificatif d'agrément)
- demandes de mutation pour troubles graves de voisinage (violences sur personnes)

Priorité 5 :

- demandes de ménages souhaitant un premier logement autonome
- demandes des étudiants justifiant de ressources

Priorité 6 :

- demandes d'association pour du logement relais ou du bail glissant

Priorité 7 :

- demandes de ménages ne bénéficiant pas chez un autre bailleur de logement à loyer modéré

3/ LES AXES PRIORITAIRES DE HÉRAULT HABITAT

- Fidéliser les locataires
- L'adéquation de l'offre et de la demande
- Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires
- Favoriser la mixité sociale conformément à la Loi Égalité et Citoyenneté :
 - Sur l'ensemble des propositions de logements non réservés, 25% concernent des ménages relevant du DALO ou à défaut du public prioritaire.
 - Sur l'ensemble des baux signés hors QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville), 25% concernent des ménages dont le revenu est inférieur au premier quartile*
 - Sur l'ensemble des propositions de logements en QPV, 50% concernent des ménages dont le revenu est supérieur au 1^{er} quartile *
 - * niveau de ressources des demandeurs par unité de consommation le plus élevé du quartile, aux ressources par unité de consommation les plus faibles. (calcul niveau de ressources par unité de consommation d'une demande = $RM * 12 / UC$ (RM = ressources mensuelles du foyer du demandeur, telles que déclarées dans le SNE) (UC = unités de consommation de la demande avec 1^{er} adulte du ménage = 1, autres pers de 14 ans et + = 0,5, enfants de - de 14 ans = 0,3)
- Favoriser le maintien à domicile des seniors et le logement des personnes handicapées

Art. 5 – LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Toute modification du règlement intérieur sera ratifiée dans les mêmes conditions que le présent règlement intérieur et approuvée par délibération du Conseil d'Administration.

Art. 6 – LE COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ

Le président des CAL présente et commente l'activité de la Commission d'Attribution une fois par an devant le Conseil d'Administration conformément aux dispositions de l'article R441-9 du CCH. Ces rapports rendent compte du respect du Règlement Intérieur et de l'atteinte des objectifs de la Charte, après sa validation il fait l'objet d'une communication auprès des locataires et des partenaires dont les réservataires.

