

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION DU PAYS AJACCIEN**



--0--

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, régulièrement convoqué s'est réuni le 16 décembre 2020 à 18 Heures, en salle du conseil communautaire de la CAPA, Immeuble Alban – bâtiment G – 18, rue Antoine Sollacaro - 20090 Ajaccio, sous la présidence de Monsieur Basiliu MORETTI, Président.

ÉTAIENT PRÉSENTS: Jean-Michel BISBAMBIGLIA, Nathalie BONELLI, Patrice BOSSART, Dominique CORTICCHIATO, Lucienne DUGAS, David FRAU, Katia MAIBORODA-CESARI, Basiliu MORETTI, Frédéric NOEL, Jean-Toussaint POLI, Joseph SANTONI, Christian SERENELLI, Stéphane VANNUCCI, Audrey ZBERRO.

AVAIENT RESPECTIVEMENT DONNÉ POUVOIR DE VOTER EN LEUR NOM:

Christelle BELLINA ayant donné pouvoir à François PERNIN (ABSENT), Mickael BOULADOUX ayant donné pouvoir à Christian SERENELLI, Valérie BOZZI ayant donné pouvoir à Dominique CORTICCHIATO, Louisa MAULU ayant donné pouvoir à Nathalie BONELLI, Laurent MARCANGELI ayant donné pouvoir à Basiliu MORETTI, Cyril PACOUT ayant donné pouvoir à Jean-Michel BISBAMBIGLIA, Alexandre SARROLA ayant donné pouvoir à Audrey ZBERRO, Jean-Christophe ANGELINI ayant donné pouvoir à David FRAU, Philippe KERVELLA ayant donné pouvoir à Katia MAIBORODA-CESARI

ABSENTS : André LY, Nicole OTTAVY, François PERNIN, Serge SANTUNIONE.

ASSISTAIENT À LA RÉUNION : Michèle ORLANDI, Directrice Générale de l'Office Public de l'Habitat de la CAPA, Antoine BARTOLI, Directeur Général Adjoint de l'Office Public de l'Habitat de la CAPA, Robert DELLAPINA Directeur des finances de l'Office Public de l'Habitat de la CAPA, Franck BARTOLI-MILLOT représentant le DGS de la CAPA, Anthony KERN du cabinet de la CAPA, Marie-Pierre TISSOT-POLI représentant la DDTM.

SEANCE DU 16 décembre 2020 – DÉLIBÉRATION N°34/2020

**REVISION DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DES 10
COMMUNES DE LA CAPA**

Le Président propose à l'approbation du conseil d'administration la mise à jour N°1 du règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements des 10 communes de la CAPA.

Le projet de règlement intérieur ci-annexé fixe ainsi les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission, il abroge le règlement approuvé par délibération N°21-2020.

.../...

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Vu, le projet de révision N°1 du règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements des 10 communes de la CAPA.

Après en avoir délibéré,

ADOpte À L'UNANIMITÉ

La révision N°1 du règlement intérieur des commissions d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements des 10 communes de la CAPA annexé à la présente délibération.

DIT

Que ce règlement sera rendu public selon des modalités incluant sa mise en ligne.



Fait et délibéré à AJACCIO, les jour, mois et que dessus.

(Suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME

LE PRESIDENT,

La Directrice Générale de
l'Office Public de l'Habitat de la CAPA
Soussigné, certifie que le présent acte
est exécutoire Certification prévue à
l'article 5 de la loi 82023 du 22 janvier 1982)

Ajaccio le, 22.12.2020

La Directrice Générale
Michèle ORLANDI

Basiliu MORETTI





REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DES 10 COMMUNES DE LA CAPA

REVISION N°1 2 2 DEC. 2020



PREAMBULE

L'organisation et la création d'une Commission d'attribution est inscrite dans le code de la construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L 441-1-1 et suivant.

La circulaire du 27 Mars 1993 relative au fonctionnement des Commissions d'Attribution des organismes de logement social édicte un principe fondamental de souveraineté : elle indique en effet que « la commission (...) est seule apte à attribuer les logements à une famille nommément désignée. Elle ne peut déléguer ce pouvoir à un tiers, ni même à un de ses membres » et « chaque commission, s'il en est désigné plusieurs, attribue souverainement les logements vacants situés dans le ressort géographique qui lui a été fixé par le règlement intérieur. »

Le présent règlement intérieur est établi par le Conseil d'Administration de l'OPH de la Communauté d'agglomération du Pays Ajaccien. Il fixe notamment les règles d'organisation et de fonctionnement, ainsi que les règles de quorum qui régissent les délibérations des Commissions d'Attribution des Logements.

Le règlement intérieur s'applique à toutes les Commissions d'Attribution de L'OPH de la Communauté d'agglomération du Pays Ajaccien.

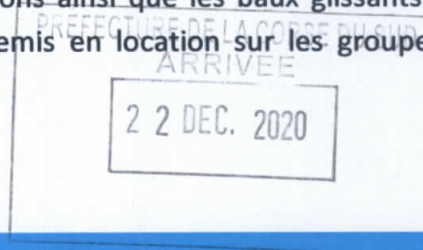
En application de l'article R441-9 IV 1er alinéa du CCH, le présent règlement sera rendu public par voie d'affichage dans les accueils de nos agences et par mise en ligne sur internet.

ARTICLE 1 : OBJET

La Commission a pour objet l'attribution nominative de tous logements à usage d'habitation gérés par l'OPH de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien en respectant l'article L 441-2 du CCH et d'après l'étude des dossiers de candidatures effectuée par les services de l'OPH.

La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des objectifs fixés à l'article L. 441 et des priorités définies aux premier à septième alinéas de l'article L. 441-1 en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

Elle statue sur les candidatures, valide les mutations ainsi que les baux glissants et procède à l'attribution nominative des logements mis ou remis en location sur les groupes neufs et le patrimoine existant.



ARTICLE 2 : COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

Pour tenir compte de la dispersion géographique du parc locatif de l'OPH de la Communauté d'agglomération du Pays Ajaccien, et conformément aux dispositions de l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, il a été décidé la création de deux Commissions d'Attribution des Logements dont le ressort territorial de compétences s'établit comme suit :

- Une commission dite « Commission d'attribution des logements du Territoire CAPA » chargée des attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements situés sur les communes constituant la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien.



- Une commission dite « Commission d'attribution du Territoire Hors CAPA » chargée des attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements situés sur les communes du reste du territoire de la Corse du Sud.

Elles se réunissent en présentiel au siège, par visioconférence, en présentiel et visioconférence.
L'organisation de la visioconférence est faite par l'Office.

ARTICLE 3 : COMPOSITION

La commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements des 10 communes de la CAPA est composée comme suit :

1° Avec voix délibérative :



- a) Six (6) membres titulaires, désignés par le conseil d'administration.

Les membres de la Commission ne sont pas nécessairement administrateurs.

Une même personne peut être désignée par le Conseil d'Administration en qualité de membre de plusieurs commissions.

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

- b) Le(a) représentant(e) de l'Etat dans le département ou son (sa) représentant(e) ;

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

e) S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance comprenant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

2° Avec voix consultative :

a) 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 ;

b) Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

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.

ARTICLE 4 : DUREE

La durée de la Commission n'est pas limitée.

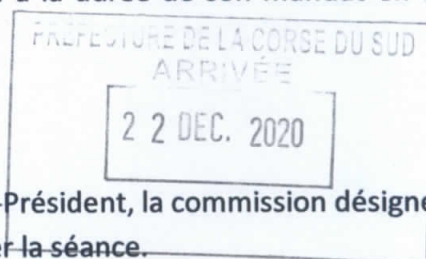
La durée du mandat de chacun des membres de la Commission est égale à la durée du mandat d'administrateur de l'OPH de la CAPA.

ARTICLE 5 : PRESIDENCE

Les six membres de la Commission élisent en son sein, à la majorité absolue, un Président, ainsi qu'un Vice-Président appelé à suppléer le Président en cas d'absence ou d'empêchement. En cas de partage des voix lors de l'élection, le candidat le plus âgé est élu (art. R441-9 du CCH).

La durée des fonctions du Président est égale au maximum à la durée de son mandat en tant qu'Administrateur.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président et du Vice-Président, la commission désigne en début de séance celui des membres présents qui doit présider la séance.



En cas de renouvellement de plus de la moitié des six membres désignés par le Conseil d'Administration, la Commission d'Attribution des Logements procède à l'élection d'un nouveau Président et d'un nouveau Vice-Président.

ARTICLE 6 : PERIODICITE – CONVOCATION – CREATION DANS L'APPLICATIF

La Commission se réunit au moins une fois tous les deux mois et aussi souvent que nécessaire et, notamment, dans le cadre de la livraison de programmes neufs ou d'acquisition de patrimoine.

Une convocation individuelle est adressée à chaque membre de la Commission d'attribution au moins 5 jours avant la commission. Les convocations sont faites par lettre simple, par mail ou télécopie ; ces courriers mentionnent l'ordre du jour de la CAL.

L'applicatif dont dispose l'OPH de la CAPA ne permettant pas la création de plusieurs CAL le même jour, conformément à l'accord de l'USH, l'OPH de la CAPA pourra créer dans son applicatif une CAL



à une date antérieure à celle de sa tenue. Il est précisé que la date retenue pour la création ne pourra être antérieure à 3 jours francs (jours fériés, samedis et dimanches compris).

Cette disposition prendra fin en cas d'évolution de l'applicatif.

ARTICLE 7 : QUORUM ET DELIBERATION

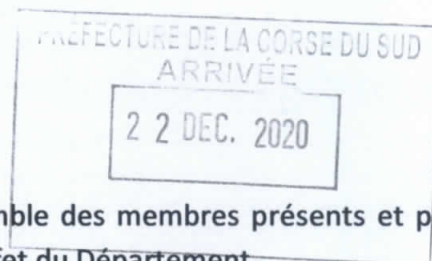
La Commission peut valablement délibérer si au moins trois des six membres issus du Conseil d'Administration sont présents (non compris les pouvoirs).

La représentation d'un membre peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. Chaque Administrateur ne peut recevoir qu'un seul pouvoir. Ce pouvoir ne peut pas être pris en compte dans la détermination du quorum.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe avec voix délibérative aux séances pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente et quel que soit le contingent du logement à attribuer. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage des voix.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage égal des voix, uniquement en l'absence du représentant du maire ou de son représentant pour la commune concernée.

Chaque séance de la commission d'attribution donne lieu à la rédaction d'un procès-verbal regroupant les décisions prises pour chaque demande présentée.



Le procès-verbal (bordereau de CAL) est signé par l'ensemble des membres présents et par le Président. Une copie du procès-verbal est transmise au Préfet du Département.

Les courriers nominatifs de décisions sont signés par le Président de la Commission d'Attribution ou par le Directeur Général « pour ordre » en cas d'empêchement.

Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique pendant une durée minimum de cinq années et/ou jusqu'à l'achèvement des procédures de contrôle de l'Agence Nationale du Contrôle du Logement Social (ANCOLS).

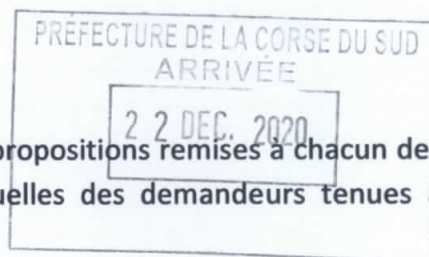
ARTICLE 8 : INSTRUCTION ET PRESENTATION DES DOSSIERS

La demande de logement est instruite au siège par le service gestion locative.

L'instruction consiste à faire compléter le dossier par le demandeur, rassembler les pièces justificatives et rencontrer au besoin le demandeur pour affiner sa demande

Cette vérification va permettre de déterminer la meilleure adéquation entre le logement disponible et la demande de logement. Cette vérification sur pièces peut être complétée par des vérifications téléphoniques auprès de l'employeur, de l'ancien bailleur, des services sociaux, pour éviter les fausses déclarations.

Tout dossier avant passage en CAL doit être complet. L'ensemble des pièces nécessaires à l'examen de la candidature doivent figurer dans le dossier d'instruction conformément à l'Art. R 441-2-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.



La présentation de chaque candidat s'appuie sur une liste des propositions remises à chacun des membres de la commission ainsi que sur les fiches individuelles des demandeurs tenues à disposition de la commission.

La fiche individuelle récapitulative comporte les informations nécessaires à l'examen des dossiers à savoir : la composition du ménage, les ressources, le motif de la demande, la situation et les caractéristiques du logement actuellement occupé, l'ancienneté de la demande, les précédentes propositions et motifs de refus ...

La Commission d'Attribution des Logements dispose également des caractéristiques principales du logement (collectif ou individuel, adresse, type, étage, loyer et charges).

Cette présentation de chaque candidature doit permettre aux membres de la Commission de proposer un logement en adéquation avec la composition familiale du ménage, le degré d'urgence de la demande, les capacités financières tout en respectant les souhaits et attente de la famille.

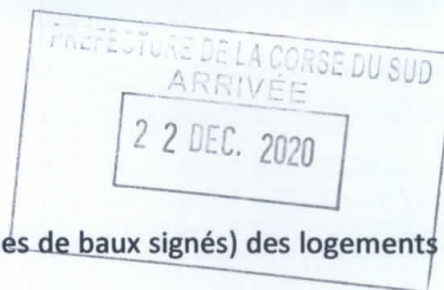
ARTICLE 9 : PROCEDURE D'EXAMENS DES DOSSIERS DE CANDIDATURES ET CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

La Commission d'Attribution des Logements ne peut examiner que des demandes pour lesquelles un numéro unique d'enregistrement a été délivré via le Système National d'Enregistrement.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la commissions examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation pour les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application du 7^{ème} alinéa du II de l'article L.441-2-3 du CCH.

Etant précisé que conformément à la loi DALO du 5 mars 2007, le Préfet peut désigner aux bailleurs des demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation et devant être logés dans le délai qu'il détermine. Cette désignation s'impute sur le contingent préfectoral.

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté promulguée le 28 janvier 2017, fixe les objectifs d'attribution des logements sociaux sur les territoires des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV).



a) Au moins 25 % des attributions annuelles (suivies de baux signés) des logements situés en dehors des QPV doivent être consacrées :

- A des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation (UC) est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (1er quartile des demandeurs de logement social).

- A des personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

b) Dans les QPV, un objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux à bas revenus (1er quartile des demandeurs de logement social) est fixé dans le cadre des orientations approuvées par la conférence intercommunale du logement (CIL). A défaut d'orientations approuvées, l'objectif est de 50 % minimum.

c) Au moins un quart (25 %) des attributions annuelles de logements est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires de l'article L. 441-1 du CCH.

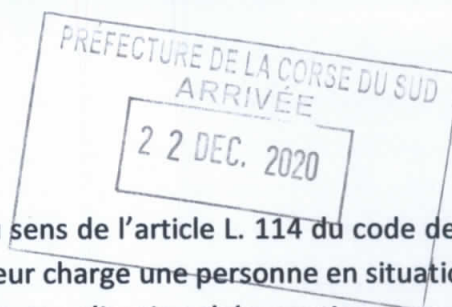
Cet objectif concerne :

- Le contingent des collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales,
- Le contingent d'Action Logement et de l'Association Foncière Logement,
- Les logements non réservés des organismes HLM ou récupérés pour un tour de désignation,
- Le contingent préfectoral.

ARTICLE 10 : LES CRITERES DE DECISION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

La Commission d'Attribution est particulièrement attentive pour sa prise de décision :

Aux critères de priorité (art. 70 de la loi E & C / art. L.441-1 du CCH) :



- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou les 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 les 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 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 traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues 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.

Mais aussi :

- À l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement
- À l'adéquation des ressources disponibles avec le montant résiduel du loyer et des charges
- À l'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d'habitation.
- À la stratégie de peuplement adossée à la qualification de la fragilité sociale des groupes définie sur le territoire en accord avec les partenaires



Il est précisé que critère de priorité ne signifie pas critère d'exclusivité, ce qui impliquerait qu'un demandeur de logement ne répondant pas à ces critères ne pourrait être logé tant que les demandeurs de logements prioritaires ne seraient pas tous logés, ce qui rendrait l'objectif de mixité sociale impossible à réaliser.

L'adéquation de la typologie du logement à la composition familiale du ménage est appréciée au cas par cas, en fonction notamment de l'âge et du sexe des enfants, de leur mode de garde, de l'occupation du groupe immobilier, de la surface et du type du logement, mais aussi de la tension du marché du logement.

La solvabilité du ménage par rapport au logement proposé est analysée au regard de 2 critères d'appréciation que sont le taux d'effort et le reste à vivre.

Une simulation des droits à une aide personnalisée au logement est réalisée. Les 2 critères de solvabilité sont présentés dans la fiche demandeur :

- Le taux d'effort $[(\text{loyer} + \text{charges} - \text{allocation logement}) / \text{ressources}]$, calculé conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (cf. arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul)

Le taux d'effort ne doit pas dépasser le seuil de 35 %. Lorsque ce taux est supérieur, la Commission apprécie la situation au regard du reste à vivre.

- Le reste à vivre $[(\text{ressources} - \text{loyer} - \text{charges} + \text{allocation logement}) / 30 / \text{nombre d'unités de consommation}]$:

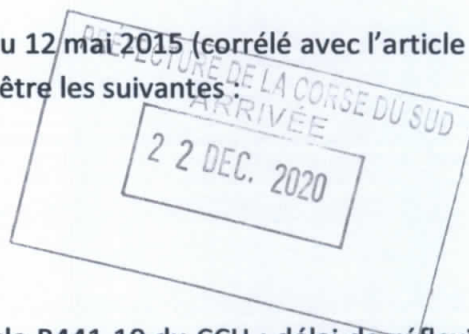
La part des ressources qui ne sert pas à payer le loyer est appelé reste à vivre. C'est ce qui va permettre au ménage de payer les autres coûts de la vie : alimentation, vêtements, impôts, frais de scolarité

Le reste à vivre journalier : Il tient compte de la taille de la famille. Il s'agit du reste à vivre divisé par le nombre de personnes vivant au foyer (demandeur et conjoint ou futur co-titulaire du bail + les occupants rattachés fiscalement : Unité de Consommation) / 30 jours.

- Le reste à vivre est au moins égal à 10 € /J/Personne
- Si le reste à vivre est compris entre 7 et 10 € /J/Personne et le taux d'effort compris entre 33 % et 35 % l'attribution pourra être prononcée (décision souveraine de la CAL) et être assortie d'une mesure d'accompagnement social (FSL, LOCAPASS, AVDL, Bail Glissant, ASLL ...)

ARTICLE 11 : LES DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

En application des dispositions du décret n° 2015-523 du 12 mai 2015 (corrélé avec l'article R441-2-17 nouveau du CCH) les décisions de la CAL pourront être les suivantes :



a) Attribution du logement proposé à une candidat

- À notifier (déclenchement du délai de l'article R441-10 du CCH : délai de réflexion de 10 jours minimum.)

b) Attribution 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 par le ou les candidats classés devant lui

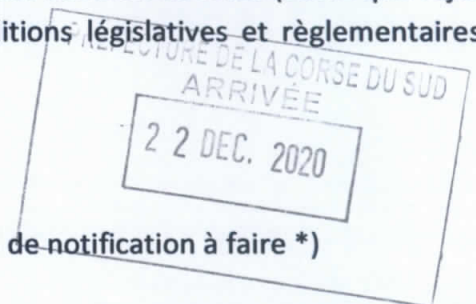
- Indication du rang : information accessible au demandeur (il n'y a pas de notification à faire)
- Acceptation de l'attributaire : radiation de sa demande
- Pour les non-attributaires : décision de non-attribution une fois le bail signé par un attributaire placé devant lui (motivation : logement attribué au candidat placé devant)
Information accessible au demandeur.

c) Attribution sous condition suspensive : Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;

- Indication du délai imparti : information accessible au demandeur (il n'y a pas de notification à faire)
- À motiver
- Condition remplie : décision d'attribution (reprendre le a)
- Condition non remplie : décision de non-attribution

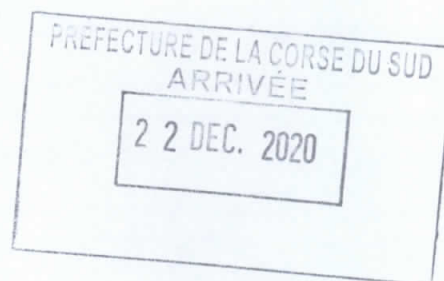
d) Non-attribution au candidat du logement proposé : toute décision de refus (autre que rejet de la demande pour irrecevabilité au regard des conditions ~~législatives et réglementaires~~ d'accès au parc social)

- À motiver
- Information accessible au demandeur (il n'y a pas de notification à faire *)



e) Irrecevabilité de la demande (s'inscrit dans le cadre de l'Article R441-2-8 listant les motifs de radiation d'une demande) ; ménage non éligible au parc social :

- À motiver
 - Cette décision doit être notifiée au demandeur par LRAR ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise (cf. Article L 441.2.2 qui dispose : « Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs des refus d'attribution »).
 - L'Office procède à la radiation de la demande du SNE un mois après cette notification
- L'absence de lien avec la commune ne peut constituer à soi seul le motif de non attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur (art. L 441 du CCH)



Les motifs de refus peuvent être :

- 1°) Ressources excédant les limites réglementaires fixées soit nationalement soit par arrêté préfectoral (plafonds de ressources),
- 2°) Absence de titre de séjour
- 3°) Le demandeur est déjà propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités,
- 4°) Pièces justificatives incomplètes, douteuses ou irrégulières. Ce motif justifie de la « mauvaise foi » du demandeur. Certaines vérifications pourront s'effectuer à partir des sites internet existants (impôts, info greffe, CAF, etc.)
- 5°) Caractère non prioritaire du dossier.
- 6°) Inadéquation du logement souhaité avec les besoins du candidat (cf. tableau indicatif)
- 7°) Inadéquation loyer – ressources
- 8°) Dettes locatives sans plan d'apurement

Une exception est possible pour un candidat en mutation interne : avec une possibilité de réexamen de la demande si mise en place d'un suivi social par un conseiller social de l'Office avec plan d'apurement.

- 9°) Comportement ou mode de vie incompatible à la vie en collectivité

- Un refus d'attribution peut être motivé par la détention d'animaux dangereux (loi du 6 janvier 1999 et article 26 du règlement sanitaire type), pour un comportement agressif ou menaçant à l'égard de l'Office ou des voisins, ou de violence, ou de tapage diurne et nocturne doivent être motivés par des pétitions, ou des dépôts de plaintes communiqués à la Commission d'Attribution.



- Anciens locataires de l'Office connus pour des troubles ayant fait l'objet d'une procédure d'expulsion ou de dépôts de plainte dans le cadre de trafics ou de squats.
- La mauvaise tenue objective ou la dégradation d'un logement peut justifier un ajournement et l'octroi d'un délai à l'issue duquel la demande serait réexaminée si le demandeur montrait qu'il a remis en état son logement.
- L'asociabilité avérée peut justifier un refus qui doit être motivé par référence à l'obligation de tout locataire « d'user de la chose en bon père de famille (article 1728 du Code civil ou d'user paisiblement des locaux loués (article 7 de la loi du 6 juillet 1989).

ARTICLE 12 : LE CAS PARTICULIER DU DROIT AU RELOGEMENT DU LOCATAIRE

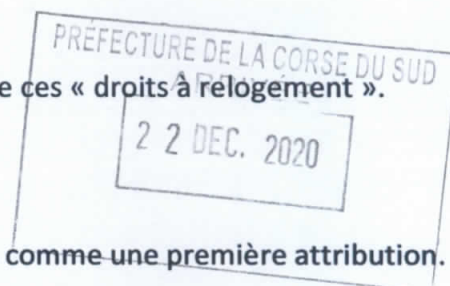
Certaines mutations internes sont rendues obligatoires par la loi :

- Droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (art.13 de la loi du 1er septembre 1948),
- Droit du locataire de bénéficier d'un échange que le bailleur ne peut refuser (art.9 de la loi du 6 juillet 1989 : « Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse. Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant »),
- Obligation pour le bailleur de proposer un nouveau logement (article 61 de la loi du 25 mars 2009 : sous occupation ou logement adapté non utilisé).



Ces trois cas ne donnent pas lieu aux règles mentionnées ci-avant (délivrance d'un numéro unique, respect des plafonds de ressources, examen de trois candidats).

Toutefois, la CAL notifie au procès-verbal, l'attribution de ces « droits à logement ».



Les autres cas de mutations internes doivent être traités comme une première attribution.

ARTICLE 13 : PROCEDURE D'URGENCE

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors des CAL, hors cas d'extrême urgence et hors cas de programme de travaux nécessitant un relogement provisoire. En effet, sont exclues d'un examen en CAL, les conventions d'occupations précaires passées dans le cadre d'un relogement temporaire suite à un sinistre ou à un signalement urgent signifié par les services de l'Etat et/ou les services sociaux compétents et d'un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

Dans les cas d'extrême urgence, le Président de la commission pourra obtenir l'accord, formalisé par l'envoi d'une télécopie ou d'un mail d'au moins deux autres membres de la commission pour attribuer directement un logement.

Cette attribution devra faire l'objet d'une information auprès de la commission, lors de la première réunion faisant suite à l'attribution.

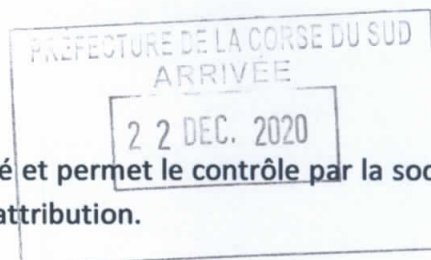
ARTICLE 14 : PROCEDURE DE CONVOCATION DES CANDIDATS

Les candidats sont convoqués par écrit et par téléphone le cas échéant selon l'ordre défini par la Commission dès lors que les logements proposés sont rendus disponibles.

Si la commission a pu statuer en disposant du dossier complet du candidat, celui-ci dispose alors d'un délai de réflexion de dix jours maximum pour faire connaître son acceptation ou son refus (art R441-10 du CCH). Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Dans les autres cas, quand la commission statue sur la base des éléments déclaratifs de la demande de logement, une offre de location conditionnelle est communiquée au 1^{er} candidat locataire choisi, qui dispose de 10 jours pour se prononcer.

- Si sa réponse est positive, le dossier est complété et permet le contrôle par la société des éléments déclaratifs qui ont servi de support à l'attribution.
- Si sa réponse est négative, une offre de location sera faite dans les mêmes conditions à un nouveau candidat, soit déjà désigné en rang suivant par la commission, soit qui sera désigné par celle-ci lors d'une nouvelle session.



Après examen du dossier complet par la société :

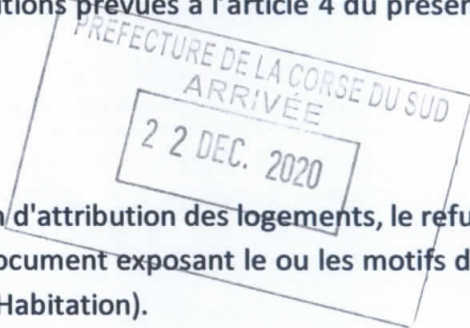
- Si l'exactitude des renseignements recueillis lors de la décision d'attribution est confirmée, le locataire est invité à signer son contrat.

- Dans le cas contraire, le dossier est soumis une nouvelle fois à la commission, qui constate l'anomalie et motive la non attribution ou le rejet pour irrecevabilité réglementaire. Une nouvelle liste de candidats devra être présentée à la commission d'attribution

Passé le délai de réflexion, l'OPH pourra de plein droit procéder à la convocation du candidat suivant dans les mêmes conditions que définies précédemment et ceci jusqu'à épuisement de la liste de candidatures établie par la Commission.

Dans l'hypothèse où l'ensemble des candidats refuse l'attribution, le logement concerné fera l'objet d'un nouveau passage en Commission dans les conditions prévues à l'article 4 du présent protocole.

En cas du rejet d'une candidature formulé par la Commission d'attribution des logements, le refus d'attribution sera notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de ce refus (article L441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).



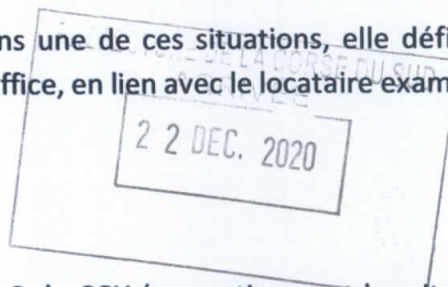
ARTICLE 15 : MECANISME D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

-Art. 109, IV de la loi ELAN / création art. L.442-5-2 du CCH

À compter du 1^{er} janvier 2019, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, l'OPH examine les conditions d'occupation du logement de ses locataires. Ce dispositif s'applique également aux contrats de location en cours tous les trois ans. Le délai de trois ans court à compter de la date de signature des contrats de location. L'OPH transmet à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des 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.

Si la commission constate que le locataire est bien dans une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin. Ensuite l'Office, en lien avec le locataire examine les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.



Les sanctions prévues aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du CCH (respectivement les situations de sous-occupation et de logement adapté qui n'est plus occupé par une personne handicapée) restent applicables aux locataires concernés.

Pour mémoire, dans le premier cas, le locataire habitant en zone tendue qui a refusé 3 offres de relogement conformes à ses besoins perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de six mois suivant la notification de la troisième offre de relogement, sauf exceptions liées notamment à l'âge ou au handicap du locataire ou si le logement se situe en QPV. Dans le deuxième cas, le locataire qui a refusé trois offres de relogement conforme à ses besoins perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de six mois suivant la notification de la troisième offre de relogement quelle que soit la situation géographique de son domicile, sauf s'il a plus de 65 ans.

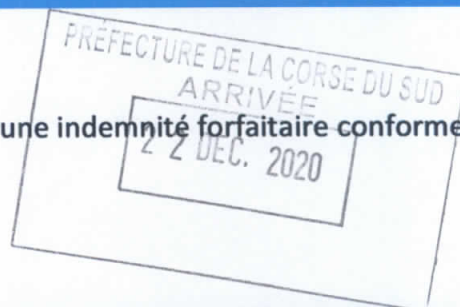
ARTICLE 16 : CONFIDENTIALITE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les membres de la Commission et les représentants des villes sont tenus à la discrétion absolue à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance et des motivations des décisions prises.

Les personnes appelées à assister à la commission d'attribution des logements, dont les collaborateurs de l'Office notamment chargés de préparer, d'exécuter les décisions et d'assurer le secrétariat de la commission, sont également tenues à une obligation de discrétion absolue à l'égard des tiers sur le contenu des débats en séance. Les membres de la commission d'attribution des logements s'obligent à se préserver de tout risque de conflits d'intérêt lié à leur mandat au sein de cette commission

ARTICLE 17 : INDEMNITE DE FONCTION

Les Administrateurs présents à la Commission perçoivent une indemnité forfaitaire conforme à la réglementation en vigueur.



ARTICLE 18 : COMPTE-RENDU DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION

Une fois par an, la Commission établit un compte-rendu d'activité dont elle rend compte au Conseil d'Administration. Les Maires reçoivent (selon la fréquence qu'ils auront manifestée) la liste des locataires ayant signé un bail sur leur commune. La Commission d'Attribution des Logements transmet au Préfet les différentes informations prévues par la loi ou les textes réglementaires.

ARTICLE 19 : MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

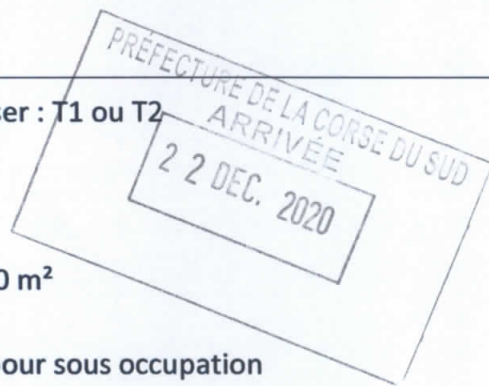
Les modifications éventuelles du présent règlement seront soumises à l'approbation des membres du Conseil d'Administration.



ANNEXE AU REGLEMENT INTERIEUR DE LA CAL

Tableau indicatif des typologies de logement à
proposer au regard de la composition du ménage

SITUATION FAMILIALE DU DEMANDEUR ET DU CO- DEMANDEUR	TYPOLOGIE DES LOGEMENTS A PROPOSER
Personnes seules sans personne à charge ou couples sans enfants	Principe : Logement à proposer : T1 ou T2 Exception : T3 au regard de la surface si < 50 m² et dans les cas de mutation pour sous occupation et dans les quartiers politique de la ville et sur les sites connaissant une forte vacance
Couples mariés, pacsés ou concubins, ou familles monoparentales Avec enfants mineurs à charge (rattachés fiscalement)	Couples avec 1 enfant ou familles monoparentales avec 1 enfant : Logement à proposer : T2, T3 ou T4 Couples avec 2 enfants ou familles monoparentales avec 2 enfants : Logement à proposer : T3, T4 ou T5



	Couples avec 3 enfants ou familles monoparentales avec 3 enfants : Logement à proposer : T4, T5 ou T6 Par mineur à charge Logement à proposer : 1 pièce supplémentaire
Personnes seules ou couples avec des occupants majeurs non à charge (non rattachés fiscalement)	Principes d'attributions : Ces occupants ne sont pas pris en compte dans la typologie du logement à proposer Toutefois, la précision sur la situation d'occupant du majeur doit être faite à la CAL Une Co-titularité du bail peut être décidée par la CAL Exception : 1 pièce supplémentaire pourra être proposée pour l'occupant majeur sur présentation de justificatifs tels que perception d'une AAH (Allocation Adulte Handicapée), jugement de tutelle, de curatelle ou mesure de sauvegarde de la justice
Personnes seules ou couples avec des occupants majeurs à charge (rattachés fiscalement)	Ces occupants sont pris en compte dans la typologie du logement à proposer
Personnes seules ou couples avec des enfants en droit de visite	Les enfants sont pris en compte dans la typologie du logement à proposer à hauteur de 1 pièce pour 2 enfants : Principe : Logement à proposer : T2 ou T3



Personnes seules ou couples avec des enfants en garde alternée	Prise en compte des enfants en garde alternée dans la typologie du logement à proposer mais vérifier au préalable leur rattachement en qualité de « garde alternée » cf justificatifs légaux. En cas de divorce ou séparation : Prendre en compte la situation de garde alternée sur production d'un extrait du jugement de divorce ou convention homologuée précisant le mode de garde
Cas des naissances à venir	Prendre en compte la naissance prévue dans la typologie du logement à proposer sur présentation d'un certificat de grossesse de + de 12 semaines
Cas des Assistantes Maternelles Agréées	Adaptation du logement à la composition familiale + 1 pièce supplémentaire S'assurer de l'obtention d'un agrément en cours de validité

