

Politiques d'attribution de l'Office Public de l'Habitat de la Meuse

Conseil d'Administration du 24 octobre 2018

Table des matières

1. Fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements	3
2. Décisions de la Commission d'Attribution des Logements.....	5
3. Critères d'attribution généraux	7
4. Critères d'attribution prioritaires	7
5. Indicateurs de solvabilité.....	9
6. Information des candidats avant passage en Commission.....	10
7. Dérogations aux plafonds de ressources	10
8. Mobilité résidentielle	10
9. Mixité sociale	11
10. Réservataires	12
11. Contingent Préfectoral	12
12. Accords locaux	16
13. Reporting - Procès verbal de CAL.....	16
14. Voie de recours.....	17
15. Location choisie	17
16. Bilan annuel	17

L'article R. 441-9 IV du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que « Le conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1, du II de l'article L. 441-2-3, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par la conférence intercommunale mentionnée à l'article L. 441-1-5, si elle est créée, et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8. Ces orientations sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne. »

C'est dans ce cadre que s'inscrit le présent document qui synthétise les modalités d'attribution mises en œuvre par l'Office Public de l'Habitat de la Meuse, en application de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la citoyenneté qui prévoit que les modalités de désignation des candidats sont rendues publiques : « les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par CAL, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées »

La gestion des attributions de logements sociaux doit s'effectuer en respectant deux principes :

- Elle doit concourir à la mise en œuvre du droit au logement, notamment pour les personnes défavorisées ou aux ressources modestes ;
- Elle doit tendre à favoriser l'égalité des chances des demandeurs et accroître la mixité sociale des villes et des quartiers.

1. Fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements

La Commission d'Attribution des Logements a pour objet d'attribuer nominativement les logements à usage d'habitation gérés par l'OPH de la Meuse selon la politique d'attribution et les orientations approuvées par le Conseil d'Administration, et après l'étude des dossiers de candidatures effectuée par les services de l'OPH de la Meuse.

Le patrimoine concerné par les attributions règlementées correspond aux logements construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Ce sont notamment les logements financés à l'aide de PLUS, PLA, PLAI, PLS, PALULOS.

Nota bene : les PLI ne sont pas soumis aux Commissions d'Attribution des Logements (CAL).

*** Bénéficiaires**

Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été préalablement enregistrée sur le Serveur national de gestion de la demande (délivrance du numéro unique par le service d'enregistrement).

La Commission examine pour l'ensemble des logements les candidatures instruites conformément aux orientations et critères fixés ci-dessous.

La Commission analyse au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation dans les cas suivants :

- candidatures de personnes désignées par le préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO: article L.441-2-3 du CCH) ou présentées pour l'attribution de logements très sociaux financés dans le cadre de l'article R331-25-1 du CCH;
- en cas d'insuffisance du nombre des candidats (art. R 441-3 du CCH) il convient de le préciser dans le procès verbal de la CAL. Il sera nécessaire d'y préciser le nombre de dossiers transmis par le réservataire pour l'attribution de son logement, et de conserver le document justifiant de l'absence de trois candidatures. Cette exception est admise également au regard de la spécificité du territoire entraînant une insuffisance du nombre de dossiers que le bailleur est en capacité de présenter, et à préciser dans le PV de la CAL.

La Commission statue sur tous les dossiers qui lui sont présentés. Il n'est pas possible de laisser un dossier sans décision.

Les demandes sont étudiées par la Commission si elles émanent :

- a) de personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français et dont l'ensemble des personnes vivant au foyer justifie de ressources inférieures aux plafonds réglementaires fixées par l'arrêté du 22 décembre 2015 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. (les personnes vivant au foyer sont définis au titre des articles L. 441-1, L. 441-4 et L. 445-4 CCH)
- b) des personnes morales définies à l'article L 442-8-1 du CCH, modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, par dérogation à l'article L. 442-8 CCH, savoir:
 - à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 en vue de les sous-louer ;
 - à des organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, à des personnes de moins de trente ans ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique;
 - à des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants;
 - à des associations dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires ;
 - à des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;
 - à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCAS ou CIAS), dans le cadre de leurs compétences définies à la section 2 du chapitre III du titre II du livre Ier du même code, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques;
 - à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail;

- à des établissements publics de coopération inter-communale (EPCI) dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

- c) d'une personne morale aux fins d'être sous-loués à titre transitoire aux personnes reconnues prioritaires et auxquelles un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3 CCH ou aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 CCH (Glissement bail, L. 442-8-3 CCH).
- d) Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 CCH, de un ou plusieurs étudiants, de personnes de moins de trente ans ou de personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. Etant ici précisé que ces locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le contrat de location a une durée d'un an. Les locataires peuvent donner congé à tout moment, sous réserve d'un préavis d'un mois. Le contrat peut toutefois être renouvelé dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.(L 442-8-4 CCH)
- e) A titre subsidiaire, à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 CCH et à des organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code, en vue de louer, meublés ou non, des logements afin de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Etant ici précisé les personnes hébergées dans le cadre du présent article ne sont pas assimilées à des locataires ou à des sous-locataires et l'article L. 442-8-2 CCH ne leur est pas applicable.(L 442-8-1-1 CCH)

Le demandeur doit pouvoir justifier du revenu fiscal de référence des personnes appelées à vivre dans le logement, par la production de son avis d'imposition de l'année N-2, sauf cas particuliers listées par arrêté du 06 août 2018.

2. Décisions de la Commission d'Attribution des Logements

Pour chaque dossier qui lui est présenté, la Commission d'Attribution des Logements rend l'une des décisions définies à l'article R 441-3 du CCH modifié par Décret n°2017-834 du 5 mai 2017, suivantes :

- a) **Attribution** : le demandeur est attributaire du logement proposé.

Un courrier de notification lui est adressé dans les 48h suivant la CAL, avec la description précise du logement proposé et, le cas échéant, le fait que le logement lui est proposé au titre du droit opposable au logement. Le demandeur est informé des conséquences de son éventuel refus de l'offre de logement faite dans les conditions de l'article R. 441-10 CCH à la suite d'une décision d'attribution prise par la commission d'attribution, notamment lorsque le logement a été proposé au titre du droit au logement opposable.

Un délai de 10 jours est octroyé à l'attributaire afin qu'il se prononce sur l'acceptation du logement.

S'il accepte : un contrat de bail est signé et sa demande de logement est radiée du Service National d'Enregistrement.

S'il refuse ou ne répond pas dans le délai imparti : l'attributaire devra repasser en CAL pour l'étude d'une autre attribution de logement.

- b) **Attribution sous condition suspensive** : du logement proposé à un candidat lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1 CCH (liste des pièces obligatoires et complémentaires annexée à l'arrêté du 06 août 2018), 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.

Le délai imparti est fixé par la Commission selon les pièces.

Un courrier d'information est envoyé à l'attributaire dans les 48h de la CAL.

S'il fournit la pièce exigée : la procédure est la même que pour une attribution classique.

S'il ne fournit pas la pièce exigée ou si la pièce remet en cause l'attribution: la procédure est la même que pour une décision de non-attribution.

- c) **Attribution en classant** les candidats par ordre de priorité: le demandeur est désigné suppléant 1, 2, 3, 4 ou 5. Il ne devient attributaire que si le(s) candidat(s) classé(s) devant lui se désiste(nt).

Un courrier d'information est envoyé au suppléant dans les 48h de la CAL.

Si le suppléant devient attributaire : la procédure est la même que pour une attribution classique.

Si le suppléant ne devient pas attributaire : la procédure est la même que pour une décision de non-attribution.

- d) **Non attribution** : le demandeur n'est pas attributaire du logement.

Un des motifs suivants doit justifier cette décision :

- Inadéquation du logement avec la composition familiale ;
- Inadéquation des ressources avec le logement ;
- Préconisation d'une évaluation sociale ;
- Préconisation d'un accompagnement social ;
- Orientation vers un logement accompagné ;
- Absence de pièce(s) justificative(s) complémentaire(s);
- Incohérence des pièces du dossier ;
- Besoin d'informations complémentaires ;
- Violence à l'encontre du personnel du bailleur (implique le dépôt de plainte ou une main courante) ;
- Demande non éligible au contingent réservataire du logement ;
- Dépassement des plafonds de ressources sur le logement souhaité ;
- Pas de garantie FSL/LOCAPASS. (Pas d'attribution sous condition suspensive possible)
- Pas de garantie Action Logement ;
- Attributaire de rang précédent ayant accepté le logement.

En cas de mutation interne seulement :

- Dégradation du logement actuel ou défaut d'entretien ;
- Préconisation de traitement de la dette locative en cours; (Sauf si la baisse du loyer est nécessaire à l'apurement de la dette et à son respect)
- Logement actuel adapté ;
- Non-respect de l'usage paisible de la chose louée ;

Un courrier d'information, avec le motif, est adressé au demandeur. Ce dernier devra repasser en CAL pour l'étude d'une autre attribution de logement.

e) **Rejet pour irrecevabilité** : le demandeur n'est pas éligible au parc social.

Un des motifs suivants doit justifier cette décision :

- Absence de titre de séjour régulier valable plus de trois mois pour les personnes physiques de nationalité étrangère ;
- Ressources excédant les plafonds réglementaires.

En outre, le fait que le demandeur soit propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé ou d'être propriétaire d'un logement adapté (disponibilité, typologie et situation géographique) peut faire l'objet d'une décision de la CAL d'irrecevabilité de la demande.

Le demandeur est informé du rejet de son dossier par lettre recommandée avec accusé de réception et de sa radiation sous un mois à compter de la présente.

La demande de logement du demandeur est radiée un mois après la notification au demandeur.

3. Critères d'attribution généraux

Conformément à l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est tenu compte notamment des critères généraux suivants pour l'attribution d'un logement à un demandeur :

- Son patrimoine;
- Sa composition familiale ;
- Son niveau de ressources ;
- Ses conditions de logement actuelles ;
- L'éloignement de son lieu de travail ;
- La mobilité géographique liée à l'emploi ;
- La proximité des équipements répondant à ses besoins ;
- Son activité professionnelle ou celle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Et de critères comme :

- L'ancienneté de la demande ou au contraire son caractère d'urgence ;
- Les candidats qui ont déjà fait l'objet d'une attribution en rang 2 ou 3, mais qui n'ont pas obtenu le logement, le candidat placé devant ayant signé le bail;

4. Critères d'attribution prioritaires

L'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixe une liste de publics prioritaires dans les procédures de désignation de candidats et pour l'attribution de logement social, qui comprend, outre les personnes reconnues prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO):

a) les 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 ;

- b) les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) les 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;
- d) les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) les 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 les 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 ;
- h) les 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 ;
- i) les 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 ;
- j) les 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 ;
- k) les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Un renforcement des priorités d'attribution :

- Une obligation pour les réservataires (AL, Collectivités) de consacrer 25% de leurs attributions annuelles :
 - En 1^{er} lieu, à des ménages prioritaires au titre du DALO,
 - ou à défaut, aux personnes prioritaires article L 441-1 CCH,
- La même obligation de consacrer 25% des attributions annuelles aux ménages prioritaires s'applique au parc non contingenté des organismes HLM et aux logements rendus pour un tour.
- A défaut, le Préfet procédera à l'attribution des logements restant à attribuer aux publics concernés. Ces attributions s'imputeront sur le contingent de la société ou de la collectivité concernées ou sur les logements non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur suite à l'échec de l'attribution par le réservataire.

5. Indicateurs de solvabilité

Que ce soit en vue de la désignation d'un dossier en CAL ou pour l'examen par la CAL, les taux d'effort, reste-à-charge et reste à vivre permettent d'apprécier la capacité financière des ménages et de leur proposer un logement en adéquation avec leur solvabilité.

La méthode du calcul du taux d'effort est définie à l'article R 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

- Taux d'effort = $[(\text{loyer principal} + \text{loyer annexe} + \text{charges}) - \text{APL/AL}] / \text{ressources personnes vivant dans le foyer (au sens du CCH)}$
Le taux d'effort mesure la part des charges liées au logement dans le budget d'un ménage.
- Reste à charge = $[(\text{loyer principal} + \text{loyer annexe} + \text{charges}) - \text{APL/AL}]$
- Reste à vivre = $\{[\text{Ressources totales} - (\text{loyer} + \text{charges} - \text{APL})] / \text{UC}\} / 30 \text{ jours}$
Le reste à vivre mesure en euro, le montant mensuel disponible du ménage, par unité de consommation, une fois déduite la charge du logement y compris les charges individuelles d'énergie et de fourniture d'eau quand elles peuvent être chiffrées.

Unités de Consommation (UC) = méthode INSEE/OCDE :

Le premier adulte = 1 UC; les autres personnes de 14 ans ou plus = 0,5 UC ; enfants de -14 ans = 0,3 UC

En adéquation avec la méthode de calcul du taux d'effort et du reste à vivre, deux valeurs de références sont communément admises :

- 40% maximum pour le taux d'effort
- 10€/jour/personne/UC pour le reste à vivre tel que défini par l'INSEE

L'appréciation de la capacité financière des ménages se fait au cas par cas et la décision de la CAL reste souveraine.

En cas de « fausse typologie », la composition familiale doit être adaptée et le taux d'effort et reste à vivre doivent rester adaptés également.

Pour les demandeurs les plus fragiles dont un taux d'effort autour de 30% est trop élevé et présente des risques pour la stabilité financière du ménage et dans des situations particulières soulevées par la CAL:

- Des garanties peuvent être demandées telles que le FSL et le LOCAPASS
- Un accompagnement social peut être demandé
- Des aides complémentaires peuvent être sollicités selon les dispositifs locaux en vigueur
- Le taux d'effort acceptable doit se situer autour de 20-25% pour un logement dont les charges énergétiques ne présenteront pas un risque financier pour le ménage compte-tenu de ses capacités financières
- Une situation de sur occupation peut être envisagée de manière temporaire afin de stabiliser la situation financière du ménage (exemple d'une famille mono parentale avec un enfant logée dans un T2).

6. Information des candidats avant passage en Commission

Tout demandeur de logement social a droit à une information sur les conditions dans lesquelles est effectuée la désignation de sa demande en vue de son passage devant la CAL. A cet effet, un courrier ou un mail est envoyé au demandeur avant l'étude de son dossier en commission. Celui-ci comporte les mentions suivantes :

- Motif de la désignation (public prioritaire, contingent préfectoral, DALO, réservataires...);
- Descriptif du logement proposé ;
- Date de passage en CAL ;
- Montant du loyer et des charges du logement proposé.

Un bilan annuel des désignations de candidats effectuées par l'office sera réalisé et rendu public.

Ces informations seront prochainement disponibles pour le demandeur via le Portail Grand Public, mais cet accès ne dispensant pas l'organisme de la délivrance d'information.

7. Dérogation aux plafonds de ressources

Par arrêté du 3 octobre 2017, le Préfet de la Meuse a accordé à l'OPH de la Meuse une dérogation quant aux attributions de logements à des demandeurs en dépassement de plafonds de ressources.

L'OPH de la Meuse peut attribuer des logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville identifiés dans le décret 2014-1750 du 30 décembre 2014, à des bénéficiaires dont les ressources excèdent les plafonds sans fixation de seuil limite.

Les QPV concernés sont les suivants :

- Bar-le-Duc et Behonne : Côte Sainte Catherine
- Verdun : Planchettes
- Verdun : Centre Verdun – cité verte

Par ailleurs, en application de la convention de délégation des aides à la pierre, les plafonds de ressources applicables pour l'accès des ménages aux logements locatifs sociaux peuvent être majorés de 30 % pour les logements d'un même immeuble ou d'un programme dans lequel au moins 20 % des logements sont vacants depuis au moins 3 mois ou au moins 65 % des occupants perçoivent l'APL.

8. Mobilité résidentielle

L'OPH de la Meuse favorise le parcours résidentiel de ses locataires et réserve 10 % de ses logements neufs à des mutations internes.

Les demandes de mutation interne doivent être motivées et résulter notamment de l'inadéquation du logement actuel :

- par rapport à la composition familiale;
- par rapport aux ressources du ménage ;

- pour raisons de santé.

Seront ainsi examinées prioritairement pour des demandes de mutations internes les demandes des locataires :

- Dont le logement doit faire l'objet, dans les prochains mois, d'une opération de rénovation urbaine avec réhabilitation complète de l'immeuble ou démolition de ce dernier,
- Dont le compte est à jour,
- Ayant des difficultés de paiement, les demandes pour lesquelles la recherche d'un logement moins cher et plus adapté aux capacités financières du ménage ou en cas de prévention des impayés. La bonne foi du locataire dans la mise en place et le respect d'un plan d'apurement sera nécessaire,
- Respectueux de l'engagement de location et du règlement intérieur de l'organisme,
- Respectueux de l'entretien de leur logement suite à la visite de pré-état des lieux,
- En situation de sur-occupation,
- En situation d'un accident invalidant,
- Victimes de violences physiques ou morales avérées nécessitant un relogement en urgence,
- Ayant besoin d'un rapprochement des lieux de soins en cas de traitement lourd et de longue durée,
- En situation de vieillissement nécessitant un logement plus adapté,
- En situation de sous-occupation,
- Occupant un logement adapté au handicap sans qu'un occupant soit handicapé,
- Occupant un logement faisant l'objet de troubles de voisinage entraînant la mise en danger physique et/ou morale, dont une enquête judiciaire est en cours et au regard de la gravité des faits ayant entraînés des dépôts de plainte.

L'OPH de la Meuse n'accepte pas les demandes de mutation interne de la part de locataires ne justifiant pas au minimum d'un an d'ancienneté dans leurs logements actuels.

Par ailleurs, une demande de mutation interne portant sur un logement de la même typologie que le logement actuellement occupé par le locataire n'est pas prioritaire.

Avant d'accepter toute demande de transfert de logement, il est procédé à une visite du logement actuel du locataire. S'il apparaît lors de celle-ci que le logement n'est pas correctement entretenu ou a subi de nombreuses dégradations du fait du locataire, la demande d'échange de logement sera mise en attente en vue d'une contre-visite favorable. De même, l'OPH de la Meuse s'oppose à toute demande de transfert de logement émanant d'un locataire ayant contracté une dette pour non-paiement de loyers et ne respectant aucun plan d'apurement.

9. Mixité sociale

La Commission veille à encourager la mixité sociale en prenant en compte lors de ses décisions : la situation et la composition familiale des demandeurs, le niveau de leurs ressources, le montant des loyers et charges, l'environnement du quartier proposé ainsi que les caractéristiques de la population y résidant.

L'OPH de la Meuse peut également s'appuyer sur le diagnostic de l'occupation de son parc social pour veiller aux équilibres de peuplement.

Afin de favoriser la mixité sociale, sur le territoire des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un Quartier Prioritaire de la politique de la Ville, au moins 25 % des attributions annuelles (y compris les mutations), suivies de baux signés, de logements situés en dehors QPV, sont consacrées :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI enregistrés dans le système national d'enregistrement ;
- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une Opération de Renouvellement Urbain.

L'atteinte de cet objectif fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement.

Par ailleurs, dans les QPV, un objectif quantifié d'attributions à des demandeurs dont les revenus sont supérieurs au 1^{er} quartile défini ci-dessus est fixé dans le cadre des orientations d'attribution approuvées par la CIL (dans un objectif de mixité sociale "par le haut"). A défaut d'une telle disposition dans les orientations approuvées, cet objectif est de 50 % . (art. 70)

La LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dans son article 70, précise également que :

L'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement mentionnée à l'article L. 441-1-5 CCH.

Les bailleurs peuvent adapter leur politique des loyers pour remplir les objectifs de mixité définis au présent article.

Lorsque l'objectif d'attribution fixé pour chaque bailleur n'est pas atteint, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer sur les différents contingents.

10. Réservataires

La Commission prend en considération les conventions de réservation contractées avec des collectivités territoriales ou Action logement, Pluriel en contrepartie du financement d'opérations.

Ainsi, les logements dont la construction a été financée par un réservataire sont attribués en priorité aux demandeurs de logement que ce dernier adresse à notre organisme. En l'absence de candidat, ces logements font l'objet d'une attribution classique.

Au moins un quart des logements réservés par les collectivités territoriales sont destinés aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes identifiées comme étant prioritaires. De même, au moins un quart des logements réservés par les collecteurs 1 % sont destinés aux salariés ou demandeurs d'emploi bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, identifiés comme étant prioritaires. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les contingents concernés.

11. Contingent Préfectoral

L'OPH de la Meuse et la Préfecture de la Meuse ont établi une convention Cadre portant sur la mobilisation du contingent préfectoral pour le logement des ménages prioritaires en Meuse sur la période 2016-2018. (annexée aux présentes)

Le nombre de logements concernés par la mobilisation du contingent préfectoral est spécifié par le bailleur dans les annexes jointes à la convention cadre.

Il est convenu que les droits de réservation sont établis de la manière suivante :

1) d'une part sur la libération des logements :

Droits ouverts sur les libérations de logements = parc conventionné (hors FTM, FJT, résidences sociales, structures médico-sociales et CHRS) x 25 % x taux de rotation.

2) d'autre part sur les mises en service, sous réserve du respect des réservations existantes et des objectifs de mixité sociale et calculés de la façon suivante :

Droits ouverts sur les mises en service = 25 % x mises en services annuelles (hors ANRU) de l'année en cours.

Les bailleurs s'engagent à proposer aux publics éligibles des logements issus des nouveaux programmes.

L'assiette pour le calcul des droits de réservation sera réactualisée chaque année sur la base de l'enquête RPLS.

Les publics éligibles :

Le droit à réservation du préfet de la Meuse est mis en œuvre pour les publics relevant des situations suivantes (se référer à l'annexe 1, annexée aux présentes) :

- les ménages reconnus au titre du Droit au Logement (DALO),
- les publics prioritaires du PDALHPD,
- les ménages dont le relogement est demandé par le préfet.

Les ménages éligibles au contingent préfectoral sont les suivants :

- Les ménages reconnus au titre du Droit au Logement (DALO) :

- a) **PP1 Public Prioritaire 1** : Ménages dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation du Droit Au Logement Opposable (DALO) sur avis de la Commission de médiation ;

- Les ménages de bonne foi répondant à l'un des critères du DALO sans attendre l'avis de la commission de médiation (COMED) et satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social :

- b) **PP2 Public Prioritaire 2** :

- Personne dans une structure d'hébergement ou logée temporairement dans un établissement ou un logement de transition sur orientation par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation 55 des personnes sortants d'hébergement ou de logements temporaires et aptes à intégrer un logement autonome.
- Personne dépourvue de logement, y compris celle qui est hébergée par un tiers (art. 70 de la loi Egalité Citoyenneté [EC]), sur orientation par les travailleurs sociaux du département.

c) **PP3 Public Prioritaire 3 :**

- Personne logée dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux;
- Personne logée dans des locaux ne présentant pas le caractère d'un logement décent.
- Personne ayant à leur charge un enfant mineur et logée dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent (art. 70 de la loi EC).
 - ⇒ Etre en présence de Non-décence, Insalubrité, dangerosité ou locaux impropres à l'habitation sur Justificatif caractérisant le qualificatif. Ou signalement et orientation par la plate-forme habitat dégradé.
- Ménages identifiés prioritaires sur le département car cumulant de graves difficultés d'ordre sociales et financières et satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social.

d) **PP4 Public Prioritaire 4 :**

Article 34 de la loi ALUR :

- les personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies;
- les personnes mariées, vivant maritalement ou liés par un pacte civil de solidarité justifiant de violence au sein du couple ou entre les partenaires. Les personnes menacées de mariage forcé (art. 70 de la loi EC) ;
- les personnes victimes de violences, protégées ou ayant été protégées par l'ordonnance de protection prévue à l'article 515-9 du Code Civil (article L 442-8-1-1 modifié par ordonnance 2014-1543 du 19 décembre 2014 – article 14) ;
- les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle, (art. 70 de la loi EC) ;
- les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme (art. 70 de la loi EC).

Ces situations sont prises en compte sans que la circonstance que les personnes concernées bénéficient d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ou qu'elles en soient propriétaires puisse y faire obstacle (art. L 441-1 du CCH).

- ⇒ Public prioritaire systématiquement. Très faible nombre d'ordonnance de protection délivrée par les juges aux affaires familiales.
Détection par le bailleur, les travailleurs sociaux, l'Accueil de jour pour les femmes victimes de violences (CSA, AMIE, CIDFF).

Orientation par le CIDFF ou le Département de la Meuse en lien avec les référents OPH, CSA (centre maternel et CHRS)

Une attention particulière sera apportée sur les logements proposés à ce public (les logements en rez-de-chaussée sont à éviter).

- e) **PP5 Public prioritaire 5** : Les ménages suivis en prévention des expulsions nécessitant un relogement adapté aux ressources ou à la taille de la famille ainsi que les ménages menacés d'expulsion sans relogement (art. 70 de la loi EC). Sur orientation par la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) et par le Département de la Meuse (Pré-CCAPEX).
- f) **PP6 Public prioritaire 6** :
- Auteur de violences intra-familiales et notamment de violences conjugales dont l'éloignement a été prononcé par un juge ou par le procureur dans le cadre d'une procédure d'éloignement sur orientation et positionnement du Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation (SPIP).
 - Les personnes en perte d'autonomie ou handicapées, y compris les personnes handicapées psychiques et logées dans un logement inadapté à leur handicap ou leur état de santé ; sur orientation par le Département et par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) avec justificatif.
Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique (art. 70 de la loi EC) ; sur orientation par le SIAO 55.
 - Les personnes issues de la demande d'asile titulaires d'un titre de séjour ouvrant droit à l'obtention d'un logement social (Arrêté du 01/02/2013) ; sur orientation par le SIAO 55 et par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP).
 - Les gens du voyage connaissant des difficultés liées au logement ; sur orientation par la DDCSPP et par le Département de la Meuse.
 - Les sortants de prison ; sur orientation et positionnement du Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation (SPIP).
- Personnes en situation particulièrement difficile dont le relogement prioritaire et urgent a été demandé par le Préfet ou ses services :
- g) **PP7 Public prioritaire 7** : Personnes en situation particulièrement difficile dont le relogement prioritaire et urgent a été demandé au cas par cas par le Préfet ou ses services (DDCSPP, Préfecture, Sous-préfectures).

L'organisme bailleur veille à respecter les éléments rappelés ci-dessous :

- la proposition de logements du bailleur aux ménages intervient dans les meilleurs délais après l'enregistrement de la demande. Elle doit être systématiquement formulée par écrit suite au passage en CAL et doit mentionner aux ménages qu'ils disposent d'un délai minimum de 10 jours pour accepter ou refuser cette proposition,
- pour les ménages reconnus prioritaires et urgents par la commission de médiation, la proposition doit préciser que l'offre est faite au titre du droit au logement opposable et attirer l'attention du ménage sur le fait qu'en cas de refus d'une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités, il risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre lui est faite (article R 441-16-3 du CCH),
- le caractère prioritaire du ménage figure de manière apparente dans les ordres du jour et dans les décisions de la CAL **en indiquant la codification** prévue à l'annexe 1. Les ménages prioritaires sont placés en 1^{ère} position pour le logement proposé.

La Convention Cadre a également précisé que la procédure de labellisation des publics prioritaires se pratique « a posteriori » dans le logiciel SYPLO par les services de l'Etat (la DDCSPP). (Annexe 1 de la convention). Toutefois, le logiciel SYPLO n'étant pas actif à ce jour, il sera nécessaire d'aborder le sujet avec les services de l'Etat lors du renouvellement de la convention cadre.

12. Accords locaux

Pour la mise en œuvre des politiques d'attribution de l'OPH de la Meuse, la Commission tient aussi compte des dispositifs locaux à savoir :

- les orientations des politiques d'attribution mises en œuvre sur les territoires, principalement les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) qui définissent des objectifs territorialisés et quantifiés ainsi que la liste des publics ciblés.
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) qui définit les ménages visés et leurs besoins en matière de logement ;
- le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID), adopté par les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), disposant d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé et ayant créé une Conférence Intercommunale du Logement (CIL).
- La Convention d'Utilité Sociale (CUS) est établie pour une période de six ans renouvelable, entre un organisme bailleur et l'Etat.

13. Reporting-Procès verbal de CAL

Concernant le compte-rendu, la réglementation prévoit aujourd'hui que le reporting dans le Système national d'enregistrement de la demande de logement (SNE) des décisions de la CAL vaut compte-rendu de l'attribution (art. R. 441-12 du CCH) applicable à compter du 08 mai 2017. Si un compte-rendu spécifique est établi, la circulaire du 27 mars 1993 rappelle qu'il s'agit d'un document administratif à caractère non nominatif. Elle précise que si ce procès-verbal contient des appréciations relatives aux demandeurs ou des informations sur leur vie privée, ces mentions ont un caractère nominatif et doivent être rendues illisibles avant toute communication (sauf au demandeur lui-même).

Le reporting et la validation du caractère prioritaire d'une demande par la CAL :

L'article R.441-2-9 du CCH prévoit qu'en cas d'attribution, suivie ou non d'un bail signé, et en cas de radiation de la demande lorsque le bail est signé, l'organisme qui a attribué le logement saisit l'identifiant RPLS du logement. Il indique le réservataire auquel imputer l'attribution, (à défaut le bailleur), précise si le ménage est prioritaire au titre du droit au logement opposable (DALO), s'il relève de la CIA, de l'accord départemental d'attribution ou s'il est prioritaire au regard de l'article L.441-1 du CCH. Il actualise le formulaire de la demande. Ce reporting permettra la production par le SNE d'un bilan permettant de vérifier l'atteinte par chacun des acteurs (bailleurs sociaux et réservataires) de ses objectifs d'attribution en faveur des ménages prioritaires.

C'est donc la CAL qui valide le caractère prioritaire de la candidature au vu des justificatifs produits lors de l'instruction de la demande.

Dans le cas d'attribution par classement, ne sont comptabilisées que les attributions effectivement susceptibles de se transformer en signature de bail. Si l'attributaire en rang 1 est reconnu prioritaire par la CAL, il est comptabilisé -et lui seul- dans les attributions effectuées à des prioritaires. S'il refuse de signer le bail, le logement est proposé à l'attributaire en rang 2. Si ce demandeur est lui aussi prioritaire, il est comptabilisé parmi les attributions effectuées à des prioritaires. Sur ce logement, deux attributions sont donc comptabilisées à des prioritaires. À l'inverse, le troisième n'est pas comptabilisé si le second signe le bail, car la décision d'attribution sera restée potentielle.

14.Voie de recours

Seul le juge est habilité à apprécier la légalité des motifs d'un refus ou d'une non attribution, s'il est saisi par le demandeur.

La CAL est un organe du bailleur social qui est donc responsable des décisions rendues par cette instance. Quel que soit le statut (public ou privé) du bailleur social, la décision de la CAL constitue une décision administrative. En conséquence, seule la juridiction administrative est compétente pour apprécier la légalité de cette décision (décision du Tribunal des Conflits, 9 mai 2016, n°C4048).

Le tribunal administratif est donc compétent pour rendre un jugement de premier niveau. Ses décisions sont susceptibles d'appel auprès de la cour administrative d'appel. En dernier recours, c'est le Conseil d'Etat qui est chargé de vérifier l'application de la loi par les cours administratives d'appel.

15.Location choisie

Afin d'attirer une clientèle plus large et de limiter le délai de relocation d'un logement, l'OPH de la Meuse a mis en place un système de location choisie. Notre organisme publie des annonces de logements à louer sur le site internet Le Bon Coin. Les personnes intéressées par un logement précis peuvent ainsi prendre contact directement avec nos chargés de clientèle par le biais de ce site et obtenir rapidement les renseignements désirés.

16.Bilan annuel

La Commission d'Attribution des Logements rend compte de son activité au Conseil d'Administration de l'OPH de la Meuse une fois par an.