

ARGENTEUIL-BEZONS HABITAT

POLITIQUE/CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

ET

**REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION
ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS
(CALEOL)**

Approuvé par le CA du 15.10.2019.

S.O.M.M.A.I.R.E

PREAMBULEpage 3 à 4

1- POLITIQUE/CHARTRE ATTRIBUTION DE LA SCIC ARGENTEUIL-BEZONS
HABITAT..... page 5 à 12

2- LE REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION ET
D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)
..... Page 13 à 22

PREAMBULE

La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) a pour objet l'attribution nominative des logements, propriété d'AB-Habitat.

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission et précise les modalités de quorum qui régissent les délibérations. Il fixe également les règles applicables à la présidence.

La présente charte consiste donc en une actualisation eu égard aux évolutions législatives et réglementaires concernant le logement social. Elle s'inscrit d'une part dans les orientations stratégiques du conseil d'administration en cohérence avec les engagements pris au titre de la convention d'utilité sociale et d'autre part dans les l'orientations de L'article L.441 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) modifié par la Loi du 23 novembre 2018 – art 64 (V) qui précise que : « L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. »

Les orientations d'attribution sont fixées par le Conseil d'Administration dans le cadre d'une délibération sur la politique d'attribution des logements, sans pour autant prévaloir sur le P.D.A.L.H.P.D. (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), les engagements pris dans la CUS et des dispositions de la réglementation (Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions - M.L.L.E- du 25 Mars 2009 ; loi Accès aux Logement et un Urbanisme Rénové -A.L.U.R- du 24 Mars 2014 ; loi Égalité et Citoyenneté- LEC- du 27 janvier 2017 ; loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique -ELAN- du 23 novembre 2018) ; La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 a permis une unification des critères de priorité (art. 70 de la loi EC / art. L. 441-1 du CCH) et confirmé le pouvoir de substitution conféré au préfet si l'objectif fixé pour chaque bailleur n'est pas atteint. Le préfet pourra procéder de fait aux attributions qui s'imputeront sur les différents contingents.

Ainsi, dans le cadre de sa politique d'attribution des logements, AB-Habitat affiche sa volonté de communiquer clairement auprès des demandeurs de logements et de ses partenaires (État, collectivités locales, réservataires) sur les conditions d'accès dans son patrimoine.

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

AB-Habitat va attribuer les logements de son parc dans le respect :

- du cadre général réglementaire d'intervention

- des orientations définies par son conseil d'administration.
- des conventions de réservation mises en place avec l'État, les Villes, Action Logement et les autres réservataires.

Les évolutions réglementaires et sociétales conduisent régulièrement le Conseil d'Administration d'AB-Habitat à mettre à jour sa Charte d'Attribution des logements dans l'attente de la mise en place des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) sur les territoires d'implantation du patrimoine de la SCIC, et dans l'attente de la déclinaison des orientations d'attribution dans les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA). AB-habitat par cette politique s'inscrit dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires (articles L.441 à L.441-2-5 et R.441-1-1 à R.441-1-14 du Code de la Construction et de l'Habitation) qui encadrent les attributions de logements sociaux et rappelle le caractère particulier de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) seule compétente pour attribuer les logements. AB-Habitat a pris en particulier en compte les dispositions de la Loi Égalité et Citoyenneté publiée le 27 janvier 2017 et relatives à la gestion des attributions, ainsi que les dispositions d'application immédiate issues de la Loi ELAN publiée le 24 novembre 2018.

Ce document portant sur les orientations d'attribution des logements du patrimoine de la SCIC est complété du règlement intérieur de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Conformément à l'Article R441-9 du CCH (alinéa IV du II), les orientations définies par le Conseil d'Administration applicables à l'attribution des logements et le règlement intérieur sur le fonctionnement des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements établi également par le Conseil d'Administration sont disponibles, à l'issue du Conseil d'Administration, sur le site internet d'AB-Habitat.

En proposant un parc immobilier diversifié dont plus de la moitié est en QPV répartis sur deux communes du département du Val d'Oise, AB-Habitat représente 65% du parc de logements sociaux d'Argenteuil et 50% de celui de Bezons. Compte tenu de ces éléments, la SCIC s'adresse à plus de la moitié de la population éligible à l'attribution d'un logement social sur ces deux territoires.

AB-Habitat loge environ 30 000 personnes et remplit totalement sa vocation de bailleur social en ayant au sein de son patrimoine des ménages modestes avec une grande partie en risque socio-économique.

Approuvée par le CA du 15.10.2019.

1

POLITIQUE/CHARTRE ATTRIBUTION
DE LA SCIC ARGENTEUIL-BEZONS
HABITAT

I – FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES LOCATAIRES AU SEIN DU PARC ET ENCOURAGER LES MUTATIONS NECESSAIRES PAR DES DEMARCHES D'ANTICIPATION ET DE PREVENTION - POURSUIVRE LA PRISE EN COMPTE DES PROBLEMATIQUES LIEES AU VIEILLISSEMENT ET AUX HANDICAPS

En 2018, près de 1000 ménages d'AB-Habitat ont déposé une demande de mutation et **85** familles ont pu être mutées dans le cadre de la politique volontariste de la SCIC de mobiliser les logements non réservés pour solutionner les problématiques des locataires.

Favoriser la mobilité résidentielle, c'est apporter une réponse aux demandes de mutation justifiées par des besoins avérés, relevant des mêmes urgences et priorités que celles concernant les primo-demandeurs. C'est le cas notamment des demandes motivées par des raisons de santé et de mobilité (handicap) et pour les ménages en situation de sous-occupation ou à l'inverse de suroccupation. La SCIC se donne pour priorité de proposer à ses locataires un parcours résidentiel répondant à leurs attentes. Il est rappelé qu'AB HABITAT dans le cadre de la C.U.S s'est engagé à fluidifier le parcours résidentiel des locataires en facilitant les mutations internes (utilisation du livret de mobilité, croisement des fichiers des demandeurs de mutation et des congés à chaque libération de logement, réalisation d'accompagnements individualisés des locataires). 19% des attributions de 2018 étaient des mutations.

Afin de renforcer son action sur cette thématique et lever les freins à la mobilité, la SCIC a mis en place une organisation interne pour gérer les mutations de son parc de logement social. La mobilité contribue à une meilleure occupation du parc et de l'adéquation du logement aux ressources des ménages et permet de traiter les situations d'inadéquation logement/locataire. C'est également un moyen de rassurer les locataires sur les possibilités de changer de logement (notamment afin de prévenir les refus d'attributions) lors de changement dans leur parcours de vie (naissance, problème de mobilité...). La gestion de la demande de mutation par AB-habitat vise à accélérer le traitement des demandes de mutation interne en les traitant de façon isolée, cette démarche permet de favoriser le turn over en permettant également aux primo demandeurs conformément à la politique attribution d'intégrer le logement social.

De plus, les locataires dont les ressources sont, durant deux années consécutives, supérieures à 150% des plafonds d'attribution pour le logement qu'ils occupent, perdent leur droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de 18 mois suivant le constat de double dépassement sur deux années consécutives. Le locataire concerné est incité au départ selon les modalités visées dans l'art L 442-3-3 du CCH (loi MOLLE du 25 Mars 2009), la SCIC proposera une mutation dans les secteurs exonérés (QPV...) en fonction des potentialités d'AB-habitat.

Le processus du parcours résidentiel ainsi défini tient compte de toutes les mobilités, qu'elles soient expressément demandées par les locataires ou suscitées par la SCIC, comme le traitement de la sous-occupation ou les problèmes d'accessibilité aux logements pour les personnes âgées ou handicapées.

- **En cas de sous occupation du logement** et en vertu de l'article L 442-3-1 du CCH (Loi MOLLE du 25 Mars 2009), le bailleur doit proposer au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins nonobstant les plafonds de ressources de la famille.

Cette disposition ne pourra pas être imposée pour les locataires âgés de plus de 65 ans, présentant un handicap au sens de l'article L 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Cette disposition ne pourra pas être contraignante dans le cas des logements situés en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV).

Sont considérés comme insuffisamment occupés et en vertu des articles 89 de la loi EC et art. L. 621-2 du CCH, les locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Pour la détermination des conditions d'occupation du logement, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le logement considéré :

- l'occupant et son conjoint,
- leurs parents et alliés,
- les personnes à leur charge,
- les personnes titulaires d'un contrat de sous location.

Lorsqu'un logement adapté aux personnes handicapées (au sens de l'article L 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles) n'est plus occupé par de telles personnes, le bailleur doit conformément à l'article L 442-3-2 du CCH (Loi MOLLE) proposer au locataire un nouveau logement.

Cette disposition n'est pas applicable au locataire âgé de plus de 65 ans et ou reconnu handicapé.

- **Vieillessement/handicap** : L'allongement de la durée de vie entraîne des problèmes de santé et de perte d'autonomie. Par ailleurs, la prise en charge des personnes âgées et des personnes ayant un handicap est devenue une préoccupation au niveau d'AB- Habitat. C'est pourquoi, la SCIC inscrit dans ces priorités la prise en compte de ces locataires en référence à l'article L 441-1 du CCH modifié par la loi ALUR du 24 Mars 2014 puis la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 qui indique que les personnes en situation de handicap et les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap figurent parmi les bénéficiaires prioritaires des logements sociaux. Compte tenu de ces éléments ainsi AB-Habitat souhaite intensifier son action auprès de ces locataires afin de les muter vers des logements adaptés à leur situation socio-économique. Au niveau de l'attribution lorsqu'un ménage est reconnu handicapé ou à une personne à charge reconnue handicapé l'arrêté du 30 décembre 2018, stipule que ces derniers bénéficient d'un surclassement automatique dans la catégorie supérieure du ménage et ce quel que soit le nombre de personnes composant le ménage. Lorsqu'un logement PMR est occupé par une locataire n'étant pas reconnu handicapé ou n'ayant pas à sa charge une personne reconnue handicapé, jusqu'à 3 propositions de logements devront être effectuées au ménage et en cas de refus le ménage perdra le droit au maintien dans les lieux conformément à la réglementation.

- **Relogement des familles en sur occupation** sur les grands logements libérés dans le cadre des mutations : La suroccupation peut avoir des origines très diverses, recombinaison familiale, hébergement de proches, besoin de décohabitation... avec des situations pouvant avoir une urgence relative. Néanmoins la SCIC effectuera un traitement en fonction des potentialités locatives et de la prise en compte des critères socio-économiques pour que le relogement n'entraîne pas de difficultés économiques à terme.

AB-habitat prend en compte la typologie quant aux attributions de logement à savoir :

| NOMBRE DE PERSONNES | TYPLOGIE |
|---|-------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Couple ou personne seule sans enfant | Studio / T1 ou T2 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Couple + 1 à 2 enfants (C+1 à C+2) ou Isolé + 1 à 2 enfants (I+1 à I+2) | T3 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Couple + 2 à 4 enfants (C+2 à C+4) ou Isolé + 2 à 4 enfants et plus selon la surface (I+2 à I+4) | T4 |
| <ul style="list-style-type: none"> • A partir de couple + 3 enfants (C+3) ou à partir d'Isolé + 3 enfants (I+3) | T5 |
| <ul style="list-style-type: none"> • À partir de couple + 4 enfants (C+4) ou à partir d'Isolé + 4 enfants (I+4) | T6 |

AB-Habitat ne retient donc pas le principe de la surface minimale conformément à l'article D 542-14-2° du Code de la sécurité sociale ([sauf dans le cadre d'extrême urgence eu égard à la situation du patrimoine en zone tendue](#)) à savoir :

| NOMBRE DE PERSONNES | SURFACE MINIMALE |
|---|-------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • 1 | 9 m ² |
| <ul style="list-style-type: none"> • 2 | 16 m ² |
| <ul style="list-style-type: none"> • 3 | 25 m ² |
| <ul style="list-style-type: none"> • 4 | 34 m ² |
| <ul style="list-style-type: none"> • 5 | 43 m ² |
| <ul style="list-style-type: none"> • 6 | 52 m ² |
| <ul style="list-style-type: none"> • 7 | 61 m ² |
| <ul style="list-style-type: none"> • 8 et plus | 70 m ² |

Toutefois le critère de surface sera pris en compte pour l'examen de l'occupation des ménages en suroccupation en CALEOL conformément à la loi ELAN. AB-Habitat effectuant sur la commune d'Argenteuil une politique de mobilité au-delà des obligations de la CALEOL, le demandeur devra être dans le logement depuis au moins 5 ans et avoir une demande de logement d'au moins deux ans pour bénéficier d'une proposition de logement (sous réserve de disponibilités sur le contingent du bailleur).

- Demandeur en situation de surendettement / victime de troubles avérés (jugement...) : Tout au long du parcours résidentiel, AB-Habitat met tout en œuvre pour que les familles en difficulté ne perdent pas leur logement. En cas d'impayé, les services réagissent et il peut être proposé au locataire une mutation de logement dans le parc social en cas de sous-occupation pour proposer un logement dont la charge du logement serait en adéquation avec les ressources du locataire. Quant aux victimes de troubles la SCIC privilégiera une action contentieuse à l'encontre de la personne mise en cause, toutefois lorsque la problématique est attestée par un justificatif (jugement...) AB-habitat effectuera dans la mesure du possible un relogement à la victime.
- Bien évidemment les mutations prioritaires concerneront également les relogements spécifiques à l'initiative de la SCIC (relogement ANRU, relogement de famille dans le cadre d'opération spécifiques ...). Par ailleurs dans le cadre du parcours résidentiel, les locataires pourront accéder à l'offre locative nouvelle en fonction de leur caractéristique socio-économique.
- Les échanges : Compte tenu de l'offre locative de plus en plus contrainte, AB-Habitat effectuera une action intensive sur l'échange de logement.
 - Une information sera effectuée à la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (pour les échanges de plein droit conformément à l'article 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. »
 - L'avis de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (est obligatoire dans les échanges hors cadre de l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989. Il s'agit de deux locataires occupant deux logements appartenant à AB-HABITAT situés dans un même ensemble immobilier* et qui demandent à procéder à un échange. Dans ce cas AB-HABITAT est disposé à présenter le dossier en commission si les demandeurs sont concernés par l'un des critères jugés prioritaire à savoir une suroccupation au-delà de la règle de droit et une problématique de handicap mobilité/santé. Ce type d'échange a pour but de solutionner une problématique et favoriser la mobilité au sein du parc.

*N .B : Certains ensembles immobiliers peuvent regrouper à la fois des maisons individuelles et des logements collectifs, il est donc possible qu'un échange ait lieu entre un locataire d'une maison individuelle et un locataire d'un logement collectif.

II – ACCUEILLIR LES MENAGES EN FAVORISANT LA COHESION ET LA MIXITE SOCIO-ECONOMIQUE (PRIMO-DEMANDEURS)

Peuvent bénéficier de logements HLM :

- Les personnes physiques de nationalité française ou de nationalité étrangère titulaires d'un titre de séjour régulier à condition que leurs ressources n'excèdent pas certains plafonds réglementaires ;
- Les associations ayant pour objet de sous-louer ces logements à titre temporaire à certaines catégories de populations.

Le logement est attribué en fonction de l'adéquation du logement à la situation socio-économique du demandeur.

Afin de contribuer à la mixité socio-économique, des dérogations aux plafonds de ressources sont possibles conformément aux dispositions de l'article R. 441-15-2 du CCH. Les dérogations au plafond de ressources ne seront cependant pas possibles sur les logements financés avec un PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) conformément à la demande de l'État.

La SCIC agit dans le respect des textes législatifs et réglementaires qui régissent l'attribution des logements sociaux (articles L.441-1 et suivants, articles R-441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation). Ces textes fixent les conditions de recevabilité des demandes :

- être inscrit au fichier national
- justifier de ressources respectant les plafonds réglementaires
- être admis à séjourner régulièrement sur le territoire français

Ils précisent également les droits du demandeur :

- l'obtention d'une attestation d'enregistrement de demande, qui doit obligatoirement être communiquée par le bailleur au demandeur à la recherche d'un logement,
- l'envoi d'une notification écrite adressée par le bailleur, exposant les motifs de refus de sa Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (à l'obtention d'un logement).

Enfin AB-Habitat définit comme prioritaires conformément à l'article L. 441-1 du CCH en sus des personnes reconnues prioritaires dans le cadre du DALO ;

- Les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- Les personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 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 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 ;
- Les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - Une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- 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 ;
- 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 ;
- Les 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 ;
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

❖ **ETUDIANTS, APPRENTIS et JEUNES SALARIES DE MOINS DE 30 ANS**

- Étudiants, apprentis : Ces demandeurs seront pris en compte avec possibilité de consentir une location sur un logement pour une durée d'un an avec possibilité de renouvellement. L'immeuble Victor Dupouy sis 8 Ter Rue Pierre Joly à Argenteuil composé de 16 logements destinés à ce public ne permet pas de répondre aux demandes recensées sur le territoire. L'objectif est de maximiser la destination de cet immeuble en favorisant certaine mutation et de trouver principalement une solution pérenne de relogement sur le parc d'AB HABITAT aux locataires (salariés de moins de 30 ans) en fin de bail dans cette résidence. Le territoire d'Argenteuil- Bezons avec ses lycées, IUT, pôle universitaire de Paris 13, son institut de Formation de Soins Infirmiers... accueille environ 1000 élèves au-delà des bacheliers sans omettre les étudiants habitants sur Argenteuil/Bezons mais effectuant leurs études sur d'autres communes. Bien que le logement des étudiants relève de la compétence de l'État, la résidence Victor Dupouy accueille ces jeunes.

- **Jeunes salariés de moins de 30 ans** : Une attention particulière est portée par la SCIC aux besoins d'accès au logement autonome et de mobilité des jeunes (décohabitants ou non). Afin de respecter les équilibres sociaux économiques une attention particulière devra être apportée aux personnes :
 - reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
 - en fin d'études et justifiant d'un premier emploi,
 - justifiant d'une activité professionnelle et dont la situation personnelle évolue suite mariage, concubinage, pacs.

- **Décohabitation familiale** : Offrir une réponse adaptée aux besoins des familles est au cœur des préoccupations d'AB-Habitat. Le traitement de la décohabitation en lien avec les réservataires permettra d'améliorer l'équilibre d'occupation des logements. La prise en considération de ce public exige qu'il soit hébergé par un ou des locataires d'AB HABITAT et que la situation soit confirmée par l'enquête d'occupation sociale ou que le décohabitant soit rattaché fiscalement au(x) titulaire(s) du bail. En effet cette prise en compte spécifique permettra également de solutionner les problématiques de suroccupation. Une attention particulière permettra d'analyser la corrélation du logement avec les caractéristiques socio-économiques du demandeur. Bien évidemment la décohabitation s'effectuera également en fonction des potentialités locatives.

III – PRISE EN COMPTE DES PERSONNES VICTIMES DE VIOLENCES CONJUGALES ARTICLE L 441-1 DU CCH

Les personnes mariées, vivant maritalement, ou liées par un Pacte Civil de Solidarité justifiant de violence au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un PACS bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle.

Cette situation doit être attestée 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.

L'article 257 du Code Civil précise que le Juge peut prendre dès la requête initiale des mesures d'urgence. Il peut, à ce titre, autoriser l'époux demandeur à résider séparément, s'il y a lieu avec ses enfants mineurs. Plus précisément, le Juge aux Affaires Familiales est compétent pour statuer sur la résidence séparée des époux en précisant lequel des deux continuera à résider dans le domicile conjugal et sur les modalités de prise en charge des frais afférents à ce logement. Sauf circonstances particulières, la jouissance de ce logement est attribuée au conjoint qui n'est pas l'auteur des violences. De plus, selon l'Article 136 de la Loi ELAN, dorénavant, la solidarité (conventionnelle ou légale) du locataire victime de violences prend fin dès le lendemain du jour de l'information du bailleur par lettre recommandée accompagnée d'une copie de l'ordonnance de protection et ce pour les dettes nées à compter de cette date.

N.B : sur le contingent Bailleur, AB-Habitat prendra en compte en sus des mutations les demandeurs victimes de violences conjugales, viols, agressions sexuelles.

IV – ATTRIBUTION 1^{ER} QUARTILE DES DEMANDEURS

25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs.

IV – TRANSFERT DE BAIL / CO-TITULARITE

TRANSFERT DE BAIL

Il semble opportun d'ajouter, dans la politique d'attribution, la volonté d'AB-Habitat de privilégier une solution de relogement pour des personnes – descendants – dont la requête en transfert de bail a été rejetée par la commission d'attribution au motif que la double condition (respect des plafonds de ressources et adéquation à la taille du ménage sur un logement aux caractéristiques adaptées à sa situation.

CO-TITULARITE

Les procédures internes de la SCIC, les dispositions du règlement intérieur de la commission d'attribution, les critères de priorité déterminés par la loi pour les demandeurs de logement, le contexte de pénurie de logement ont conduit AB Habitat à exclure toute forme de cotitularité que la cotitularité légale.

Avec les nouvelles dispositions de la loi ALUR article 4 modifiant l'article 1751 du Code Civil : le droit au bail du logement d'un partenaire d'un PACS est aligné à celui des époux, il est réputé appartenir à l'un et à l'autre. En cas de décès d'un des partenaires, le cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément.

La politique d'attribution d'AB HABITAT assouplit cette disposition en acceptant une cotitularité à l'entrée dans les lieux pour certaines situations particulières (frère et sœur, mère et enfant, ...) qui devront être justifiées par des considérations sociales et/ou de santé.

V - L'ADEQUATION DE L'OFFRE A LA DEMANDE

Il convient d'avoir une vigilance sur la bonne adéquation entre la taille du logement et la composition du ménage.

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

À titre exceptionnel sur les typologies avec des doubles séjours, il sera possible pour l'ensemble des réservataires de proposer des jeunes couples, des familles isolées avec au moins 2 enfants en droit de visite pour les « faux T3 » ou T3 inférieur à 50m²...

VI - EVALUATION ET CONTROLE

Un rapport annuel au conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ce rapport annuel est remis à l'État et à chaque administrateur et fait l'objet d'une communication notamment auprès des réservataires.

2

REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

En vertu des dispositions de l'article L.441-2 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, il est créé, par décision du conseil d'administration de la SCIC AB-Habitat, Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Le présent règlement prend en compte les nouvelles dispositions de l'Article 75 de la Loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 ainsi que celles de la Loi ELAN du 23 novembre 2018.

La CALEOL est l'instance décisionnaire en matière d'attribution et a pour objet l'attribution nominative de tous les logements appartenant à AB-Habitat.

Au-delà de l'examen de la demande de logement, les membres de la commission examinent eu égard aux zones géographiques définies par décret en Conseil d'État, et à l'article L442-5-2 du CCH créé par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, les conditions d'occupation du logement des locataires. **Il s'agira des 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. **Le bailleur 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 :**

- **Suroccupation du logement** ("9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.")
- **Sous-occupation du logement** (différence de plus d'un entre le nombre de personnes vivant au logement et le nombre de pièces habitables) (prise en compte des droits de visite et d'hébergement dotés de justificatifs légaux).
- **Logement quitté par l'occupant présentant un handicap**, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- **Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie** nécessitant l'attribution d'un logement adapté
- **Dépassement du plafond de ressources applicable au logement** le bailleur doit proposer à la commission l'examen de l'occupation des logements par des locataires relevant de situations listées dans l'article précité afin d'examiner leur situation tous les 3 ans.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements exerce sa mission dans le respect des Articles L 441-1 et L 441.-2-3 portant respectivement sur les critères de priorité et les modalités de fonctionnement des commissions de médiation et de reconnaissance DALO en prenant en compte les objectifs généraux des attributions de logements sociaux fixés à l'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les logements sont attribués dans le respect des dispositions des Articles L 441-1 et suivants et des engagements généraux qui figurent dans la Charte d'Attribution et qui sont définis par les membres du Conseil d'administration.

Lorsque les candidats sont présentés par les réservataires institutionnels et contractuels, la commission attribue les logements dans le respect des modalités de l'Article R441-5 et des termes des conventions de réservation.

Ces orientations ainsi que le règlement intérieur de la commission sont rendus publics.

La CALEOL attribue nominativement chaque logement locatif mis ou remis en location relevant du parc locatif d'AB Habitat, ayant bénéficié d'une aide de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, y compris lorsque le logement fait l'objet d'un droit de réservation en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles L 441-1, L 441-1-1 et L 441-2-1 L. 441-2-6 et L. 441-2-8 du CCH ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Le règlement intérieur de la commission d'attribution définit les règles d'organisation et de fonctionnement de ladite instance (composition, fréquence des réunions, modalités de convocation, règles de quorum, instruction et présentation des dossiers, nature des décisions rendues, ...). Ledit règlement précise par ailleurs les règles applicables à la présidence.

Le règlement intérieur de la CALEOL d'AB-Habitat n'a pas à définir les orientations et la politique d'attribution, celles-ci étant développées par délibération du Conseil d'Administration d'AB-Habitat dans le respect des critères de priorité fixés à l'article L 441-1 du CCH, des critères du DALO (article L 441-2-3 II du CCH), des critères de priorités du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.H.P.D) et plus généralement en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L. 441 (objectifs généraux d'attribution).

Les clauses du règlement intérieur de la CALEOL énoncées ci-dessous sont notamment établies conformément aux dispositions précitées ainsi qu'en référence aux articles R 441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 1 : COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

La CALEOL est composée de membres ayant voix délibérative ou consultative (art. 75 de la loi EC / art. L. 441-2 du CCH):

➤ **Avec voix délibérative :**

- de 6 membres désignés par le Conseil d'Administration dont ils doivent être issus et dont l'un des membres devra avoir la qualité de représentant des locataires.

- Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou de son représentant, avec voix délibérative pour l'attribution de ces logements. Le maire est un membre de droit de la CALEOL et dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix;

- Préfet du département du siège d'AB-Habitat ou d'un de ses représentant qui peut assister sur sa demande à toute réunion de la CALEOL.

- Du Président de EPCI mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L.441-1 du CCH

➤ **Avec voix consultative :**

- d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, prévu par l'article L 365-3 du CCH.

Le Président de la CALEOL 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 2 : NOMINATION DU PRESIDENT ET DU VICE PRESIDENT DE LA CALEOL

Les six membres désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein à la majorité absolue, le Président de la Commission et un Vice-Président en cas d'absence du Président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

ARTICLE 3 : REVOCATION

En cas de faute grave ou de non-respect de l'obligation de réserve et de discrétion, le membre incriminé peut être révoqué par le Conseil d'Administration.

Le Président du conseil d'administration devra, à cet effet, notifier par recommandé avec accusé de réception au membre qu'il propose de révoquer, les éléments et motivations amenant le Conseil d'Administration à envisager sa révocation et mettre celui-ci en capacité de s'expliquer devant le Conseil d'Administration avant toute prise de décision définitive.

Si la révocation est entérinée, le Conseil d'Administration pourvoit au remplacement du membre révoqué.

ARTICLE 4 : PERIODICITE

La Commission devra se réunir au siège d'AB-Habitat ou en tout autre lieu décidé par le Conseil d'administration au moins une fois tous les 2 mois, conformément aux dispositions de l'article R 441-9 du CCH, ou toutes les 3 semaines lorsque les circonstances le justifient à date et heure fixe selon un calendrier annuel, validé par les membres de la CALEOL, adressé en début de chaque année à l'ensemble des participants.

Elle pourra augmenter ou diminuer la périodicité des séances en fonction de la nécessité.

ARTICLE 5 : CONVOCATION

Une convocation sera adressée aux membres de la CALEOL par tous moyens. L'ordre du jour est joint à la convocation ou est adressé seul lorsque les dates de réunion sont fixées à l'avance.

Le Président par le biais des services d'AB-Habitat confirme, 48 heures au moins avant la tenue de la séance, aux maires concernés par la commission, l'existence de dossiers concernant leur commune. Cette confirmation pourra se faire par tous moyens même verbaux. Ces derniers indiquent l'ordre du jour qui comprend les types et adresses des logements à attribuer et les transmet, par tous moyens, à l'avance aux membres de la commission, mentionnés à l'article 1. En cas d'extrême urgence (relogement suite à incendie par exemple), ce délai peut être raccourci.

Le Préfet devra être également rendu destinataire de la convocation à toute réunion de la CALEOL, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la précédente réunion.

ARTICLE 6 : QUORUM & POUVOIRS

Les règles du quorum sont fixées à la moitié au moins des membres, désignés par le Conseil d'Administration, disposant d'une voix délibérative. La CALEOL pourra donc valablement délibérer dès lors que 3 de ses membres issus du Conseil d'Administration sont présents.

Le pouvoir donné à un membre de la CALEOL peut être pris en compte dans le vote mais pas dans le calcul du quorum.

Chaque membre ayant voix délibérative ne peut donner qu'un seul pouvoir à un autre membre de la Commission de son choix.

En l'absence de quorum, le Président ou le Vice-Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de cinq jours ouvrables. Celle-ci pourra alors statuer, quel que soit le nombre de membres présents.

En l'absence du Président et du Vice-Président, et sous réserve que le quorum soit atteint, la CALEOL pourra siéger et délibérer après avoir préalablement procédé à la désignation d'un Président de séance.

Les décisions de la CALEOL sont adoptées à la majorité des voix plus une exprimées par les membres présents ou représentés avec voix délibérative.

Seule la voix du maire de la commune sur laquelle sont implantés les logements à attribuer ou de son représentant est prépondérante en cas de partage égal des voix.

Pour chaque dossier, le vote s'effectue à haute voix ou à main levée.

ARTICLE 7 : PRESENTATION DES DOSSIERS

Une fiche de synthèse est établie pour chacune des candidatures. Elle récapitule les principales caractéristiques du logement et les données essentielles de la famille permettant aux membres de la commission d'apprécier le respect des conditions d'attribution et l'adéquation du logement aux besoins et possibilités de la famille, la mention du quartile...

Conformément à l'article 111 de la Loi ELAN et selon l'article L 441-2-8 du CCH, les EPCI ou EPT dotés d'un PLH ou ayant la compétence habitat avec au moins un QPV auront pour obligation de mettre en place un système de cotation de la demande dont les critères retenus seront rendus publics. Cette disposition, en attente d'un décret, devra entrer en vigueur au plus tard le 31 décembre 2021.

Conformément au Décret N° 2007-1677 du 28 novembre 2007 la commission d'attribution doit examiner, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer.

Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3.

La société procède alors comme suit :

- Le réservataire peut déterminer un ordre de priorité pour les candidats multiples désignés, les dossiers sont analysés et présentés à la commission d'attribution, cette dernière pouvant modifier l'ordre des candidats.

Avant l'ouverture de séance, une fiche de présence doit être signée par les participants.

La présentation des dossiers est assurée par le service instructeur d'AB-Habitat. Le secrétariat de la CALEOL est assuré par AB-Habitat.

ARTICLE 8 : MODALITES DE FONCTIONNEMENT ET REGLES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Il est rappelé qu'il revient au seul Conseil d'Administration de fixer la politique générale d'attribution d'AB-Habitat.

La CALEOL doit donc s'assurer du respect de ses orientations et viser à satisfaire les besoins des personnes disposant de ressources modestes et des personnes défavorisées.

Il est rappelé que la CALEOL attribue nominativement chaque logement locatif (visés à l'article L 441-1 du CCH) aux personnes répondants aux critères du logement social;

Avant toute prise de décision, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant notamment le montant du loyer net, le montant des charges, l'adresse, le type, le mode de chauffage ainsi que l'étage où il est situé.

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

I - Pour l'attribution des logements, la CALEOL devra en vertu des dispositions de l'article L 441-1 du CCH tenir compte :

- Du patrimoine,
- De la composition familiale du ménage,
- Du niveau de ressources du ménage,
- Des conditions de logement actuelles du ménage
- De l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

De même, il est également tenu compte, pour l'attribution du logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

La CALEOL doit également prendre en considération les critères généraux de priorité pour l'attribution des logements ainsi que l'éligibilité éventuelle du dossier à un dispositif d'aide à l'accès au logement tel que le FSL ou LOCAPASS.

Les personnes considérées comme prioritaires sont celles fixées par décret et reprises dans l'article L 441-1 du CCH, précisées dans la politique attribution.

II – D'une estimation d'un montant d'A.P.L. (Aide Personnalisée au Logement) ou de l'A.L. (Allocation Logement) auquel les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataires du logement proposé ainsi que l'estimation du montant de leur loyer résiduel, du taux d'effort et du reste à vivre.

Les taux d'effort sont calculés avant et après l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ou l'Allocation logement (AL) et le reste à vivre sur la base des ressources et du loyer résiduel et des charges, conformément aux dispositions de l'article R.441-3-1 du CCH et à l'arrêté du 10 mars 2011 publié au Journal Officiel du 18 mars 2011.

III – Du plafond de ressources

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L 441-1 du CCH sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionnés à l'article 17-1 de la loi du 6 Juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La CALEOL s'assurera que l'attribution d'un logement s'inscrit dans le respect de cette disposition, justifiée par la production de l'avis d'imposition de l'année N-2, unique document de référence.

À l'exception des cas particuliers suivants : français rapatriés en situation d'indigence (attestation du Ministère des Affaires Étrangères), réfugiés, bénéficiaires de la protection subsidiaire et apatrides et personnes dans l'impossibilité de produire l'avis N-2 (avis d'imposition du pays d'origine, attestation d'une administration compétente, attestation d'employeur, preuve par tous les moyens des revenus perçus au cours des douze derniers mois dont les montants sont traduits en euros). En effet conformément à l'article r. 441-2-4 du code de la construction et de l'habitation et à l'arrêté du 24 juillet 2013, lorsque tout ou partie des revenus perçus l'avant-dernière année (N-2) n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, il conviendra de produire un avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire. En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un tel document, la présentation d'une attestation d'une autre administration compétente ou, le cas échéant, du ou des employeurs pourra être admise. Ces documents doivent être traduits en français et les revenus convertis en euros ;

Les ressources du demandeur engagé dans une procédure de divorce par consentement mutuel peuvent être évalués de la même manière (N-2) sur la base des seules ressources du requérant, lorsque la procédure de divorce est attestée par un organisme de médiation familiale. Dans ce cas, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ne peut pas faire obstacle à l'attribution d'un logement.

Si une demande a été déposée par un des membres du couple avant la séparation et qu'elle mentionnait l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée au bénéfice de l'autre membre du couple lorsqu'il se substitue au demandeur initial ou lorsqu'il dépose une autre demande dans le cas où le demandeur initial maintient sa propre demande.

Les dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sont déduites des ressources du demandeur, dans la limite du montant annuel donnant droit à réduction d'impôt.

Il est rappelé que les plafonds, calculés par zone géographique, sont fixés par catégories prenant en compte le nombre de personnes composant le ménage demandeur de logement.

Le niveau des plafonds est actualisé chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle de l'IRL.

Les membres de la Commission doivent avoir connaissance du plafond de ressources correspondant au type de financement du logement proposé (PLAI, PLS, ...).

La situation des candidats s'apprécie au regard des ressources de l'année N-2 et de la catégorie de la famille. Toutefois, les seules ressources à prendre en compte sont celles du demandeur lorsque :

- Un des conjoints d'un couple est en instance de divorce (cette situation doit être attestée par une ordonnance de non-conciliation ou à défaut par une copie de l'acte de saisine du Juge aux Affaires Familiales dans les conditions prévues au Code de Procédure Civile)
- Une situation d'urgence est attestée par une décision du Juge
- Une personne qui était liée par un pacte civil de solidarité justifie avoir déclaré sa rupture au greffe du Tribunal d'Instance.

Il en sera de même pour les personnes mariées, pacsées ou vivant maritalement, qui justifieront être victimes de violences au sein du couple, 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 1^{er} du même code. Ou attestées par le récépissé d'un dépôt de plainte.

Les enfants à naître seront assimilés à des personnes à charge sur présentation d'un certificat de grossesse dès lors que la grossesse est supérieure à douze semaines (Article R. 441-2-4 du code de la construction et de l'habitation)

Dans certains cas exceptionnels, les dérogations au plafond de ressources non prévues par la réglementation pourront être accordées après autorisation expresse des services de l'État.

Pour toute dérogation, la commission d'attribution s'assurera que celle-ci renvoie aux dérogations légales :

- Dérogation générale sur certains quartiers définis par arrêté préfectoral

Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée suivant la procédure du « dossier unique ».

Il est interdit d'entériner une liste d'attributaires sans mention du logement effectivement attribué à chacun.

La CALEOL est seule compétente pour attribuer les logements d'AB-Habitat, dans le respect des contingents et droits de réservations applicables. Elle doit être informée de l'ensemble des logements proposés à la location y compris par conséquent ceux qui font l'objet d'un droit de réservation.

ARTICLE 9 : DECISIONS RENDUES

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la CALEOL examine au moins trois demandes pour un même logement attribué en application des dispositions de l'article R 441-3 du CCH. Il est fait exception à cette obligation lorsque la CAL examine les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application du 7ème alinéa du II de l'article L 441-2-3 du CCH (dispositif DALO).

En vertu de l'article R 441-10 du CCH, « toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire de cette offre pour faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à dix jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus ».

Aucun échange hors cadre conformément à la politique attribution d'AB-habitat ni aucune attribution de logement ne pourra être réalisé sans obtenir l'autorisation préalable de la commission d'attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, excepté dans les cas prévus par la loi et qui s'imposeraient à la Société. Dans ce dernier cas, les dossiers feront malgré tout l'objet d'un contrôle purement formel de la part de la Commission. Chaque candidature examinée en Commission doit faire l'objet d'une des décisions suscitées, l'ajournement étant impossible.

Postérieurement à la Commission, le candidat a accès aux informations concernant la décision de la Commission, son rang en cas d'attribution sous réserve de refus du ou des candidats précédents, ainsi que des motifs de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive et en cas de non-attribution.

Il a également accès, en présence d'une décision d'attribution, à 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. Les conséquences de son éventuel refus de l'offre de logement ainsi faite, notamment lorsque le logement a été proposé au titre du droit au logement opposable, lui sont également communiquées.

En application de l'article R 441-3 du CCH, pour chaque candidat présenté, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes :

• **Décision d'attribution** : La décision d'attribution doit être notifiée par écrit au candidat. Ce dernier devra faire connaître son **acceptation ou son refus dans le délai de 10 jour calendaire à compter de la notification**.

• **Décision d'attribution par classement** : En cas de décision d'attribution par classement, le candidat devra faire connaître son acceptation ou son refus dans le délai imparti par la Commission, conformément à l'article R.441-10 du Code de la construction et de l'habitation, ledit délai ne pouvant être inférieur à 10 jours. En cas de refus, l'attribution du logement est alors prononcée au profit du candidat suivant dans le classement sans qu'il soit nécessaire de soumettre à nouveau le dossier à la Commission. **En revanche, en cas d'acceptation, une décision de non-attribution sera adressée aux candidats de second et troisième rang qu'une fois le contrat de location du logement proposé signé par l'attributaire.**

• **Décision d'attribution sous condition suspensive** : Une décision d'attribution sous condition suspensive sera prononcée par la Commission uniquement lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le Code de la construction et de l'habitation n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de sa demande. Ce type de décision emporte l'obligation pour la Société de signer un bail avec l'attributaire sur le logement, objet de l'attribution, si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution. Ledit délai est laissé à la libre appréciation de la Commission. Ce type de décision ne peut, en conséquence, viser que l'attente de la production d'un document relatif à la justification du respect des plafonds de ressources ou de la régularité du séjour. Dès lors que le candidat justifie avoir réalisé la condition dans le délai imparti, l'attribution est alors automatique, sans qu'il y ait besoin de soumettre à nouveau le dossier en Commission pour faire constater que la condition a bien été respectée. Il en est de même en cas de non-réalisation de la condition. Dans un tel cas, la décision se transforme automatiquement, sans formalité supplémentaire, en non-attribution.

• **Décision de non-attribution** :

La Commission peut prendre une décision de non-attribution du logement proposé dans toutes les hypothèses où elle dispose d'un motif lui permettant de refuser la candidature, autre que celui lié à l'irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social.

Toute décision de non-d'attribution doit être communiquée au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de non-attribution.

Les motifs suivants peuvent notamment conduire à une non-attribution :

- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement à attribuer ;
- Le demandeur ou son codemandeur est déjà propriétaire d'un logement ;
- Attribution à un autre candidat (dans le cadre d'une attribution par classement) ;
- Non adéquation de la capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives ;
- Inadaptation du logement aux besoins (en raison de sa typologie, de sa localisation...);
- Non-respect de l'équilibre socio-économique des quartiers ;
- Absence d'offre disponible correspondant aux besoins du demandeur ;
- Dette locative au moment de l'attribution ;
- Tout autre motif argumenté par la CALEOL.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritaire par la Commission de médiation et désigné par le Préfet à la Société pour être relogé, la commission d'attribution concernée se prononce sur l'attribution

d'un logement comme pour toute autre attribution. En cas de refus de la candidature, la Commission devra argumenter sa décision auprès du Préfet ou du délégataire du droit au logement opposable.

• **Décision de rejet pour irrecevabilité** : La décision d'irrecevabilité de la demande est prise par la Commission au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

Il en va notamment ainsi :

- en cas d'absence de titre de séjour régulier du demandeur ou de son codemandeur ;
- lorsqu'il est avéré que les pièces communiquées par le demandeur dans le dossier sont falsifiées.
- en cas de dépassement des plafonds de ressources permettant d'obtenir un logement social.

À titre exceptionnel, dans le cas de situation d'extrême urgence, la CALEOL pourra se prononcer à posteriori et après accueil définitif ou temporaire de la famille dans le logement remis en location. Toutefois, ainsi que le précise la circulaire ministérielle du 27 mars 1993, cette procédure particulière devra demeurer tout à fait exceptionnelle.

ARTICLE 10 : BAUX GLISSANTS

Les organismes légalement habilités et les associations déclarées ayant pour objet de sous-louer des logements à titre temporaire à des personnes en difficultés en vue d'exercer des actions nécessaires à leur réinsertion, ainsi que le CCAS, peuvent bénéficier d'un bail glissant, dans les conditions fixées par l'article L.442-8-1 du CCH.

Dans le cas des baux glissants, la CALEOL sera amenée à statuer sur le dossier, **avant** toute attribution à la personne morale.

Lors de l'attribution du logement définitive à une des familles, précédemment occupante (sous locataire) par le biais du bail glissant, la CALEOL devra de nouveau statuer pour vérifier notamment que les conditions de ressources définies pour les personnes physiques s'appliquent également aux personnes logées par ces associations ou établissements publics.

ARTICLE 11 : TRANSFERT DE BAIL/CO-TITULARITE

TRANSFERT DE BAIL

La commission d'attribution veillera au principe de la non-transmissibilité du bail dans le but de ne pas compromettre l'égalité des candidats dans l'accès à un logement social.

Pour toutes les situations des personnes susceptibles de remplir les conditions requises par les articles 14 et 40 de la loi du 06/07/89 (transfert de bail suite à décès ou abandon de domicile du locataire), les dossiers devront être portés à la connaissance de la CALEOL qui statuera sur la suite à donner à la requête en transfert de bail.

Ce transfert étant désormais soumis à une double condition : respect des plafonds de ressources et adéquation du logement à la taille du ménage.

Ces deux conditions ne sont toutefois pas exigées pour les requérants suivants ou le transfert de bail est de droit :

- Le conjoint
- Le partenaire d'un pacte civil de solidarité
- Le concubin notoire
- Les ascendants

- Les personnes handicapées au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles
- Les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans à charge...

Les descendants, les ascendants, les concubins notoires ou les personnes à charge y compris les personnes handicapées doivent justifier en outre d'une vie commune de plus d'un an dans le logement.

CO-TITULARITE

La CALEOL est compétente pour examiner certaines situations particulières renvoyant à des personnes qui revendiquent un droit locatif, dans le cadre d'une demande en cotitularité. En effet, en cours de bail et à l'exception des situations de cotitularité légale (couple marié ou lié par un PACS), tout changement de titulaire, cotitulaire, devra faire l'objet d'une information à la CALEOL qui s'assurera du strict respect des règles applicables en matière d'extension de droit locatif.

ARTICLE 12 : APPRECIATION DE L'EQUILIBRE SOCIAL

Pour permettre aux membres de la commission d'attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de se prononcer sur le respect de l'équilibre social, AB-HABITAT dote cette Commission d'une fiche occupation sociale par cité pouvant être projetées lors des séances. Ces fiches peuvent être consultées pour faire part des informations les plus pertinentes aux membres de la Commission, en tant que de besoin, et sur demande de n'importe lequel des membres.

ARTICLE 13 : LA MUTATION

En cas de sous occupation du logement et en vertu de l'article L 442-3-1 du CCH (Loi MOLLE du 25 Mars 2009), le bailleur doit proposer au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins nonobstant les plafonds de ressources de la famille.

Cette disposition ne pourra pas être imposée pour les locataires âgés de plus de 65 ans, présentant un handicap au sens de l'article L 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Cette disposition ne pourra pas être contraignante dans le cas des logements situés en quartiers prioritaires de la ville.

Lorsqu'un logement adapté aux personnes handicapées (au sens de l'article L 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles) n'est plus occupé par de telles personnes, le bailleur doit conformément à l'article L 442-3-2 du CCH proposer au locataire un nouveau logement. Cette disposition n'est pas applicable au locataire âgé de plus de 65 ans.

Les attributions réalisées à raison de mutations doivent faire l'objet d'une décision de la commission d'attribution.

ARTICLE 14 : L'ECHANGE DE LOGEMENT

Il s'agit d'une situation où deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier, demandent à procéder à un échange de logement entre eux. Cet échange est de droit dès lors qu'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 ce cas, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède, pour la durée du bail restant à courir. La Commission en est toutefois informée.

ARTICLE 15 : CONFIDENTIALITÉ ET RESPECT DES DISPOSITIONS RGPD ET DISCRIMINATION

Il est rappelé que toutes les informations relatives aux demandeurs ainsi qu'aux attributions et mises à disposition des participants, à quelque titre que ce soit, relèvent de la plus stricte confidentialité. Compte tenu du caractère nominatif, les membres de la commission sont tenus à la discrétion absolue quant aux informations portées à leur connaissance.

Les discriminations dans l'accès au logement sont prohibées par la loi.

À cet égard, l'article 1er de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs indique qu'« aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal ». L'interdiction de discriminer concerne les candidats et intervient à toutes les étapes de l'accès au logement : du contenu de l'offre de logement, en passant par la constitution du dossier, jusqu'à l'examen des candidatures par le bailleur.

Les sanctions applicables au non-respect de ces dispositions sont mentionnées à l'article L 2252 du code pénal.

ARTICLE 16 : PROCES VERBAUX DE SEANCE ET COMPTE-RENDU

Les décisions de la commission d'attribution sont consignées par procès-verbal dans un registre, sont signées par le Président de la commission d'attribution ou le Président de séance et sont détenues par le service logement d'AB-Habitat qui en assure l'exécution et la conservation.

La commission devra rendre compte de son activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an.

En vertu des dispositions de l'article R 441-9 du CCH, le présent règlement intérieur doit être rendu public selon les modalités incluant sa mise en ligne.