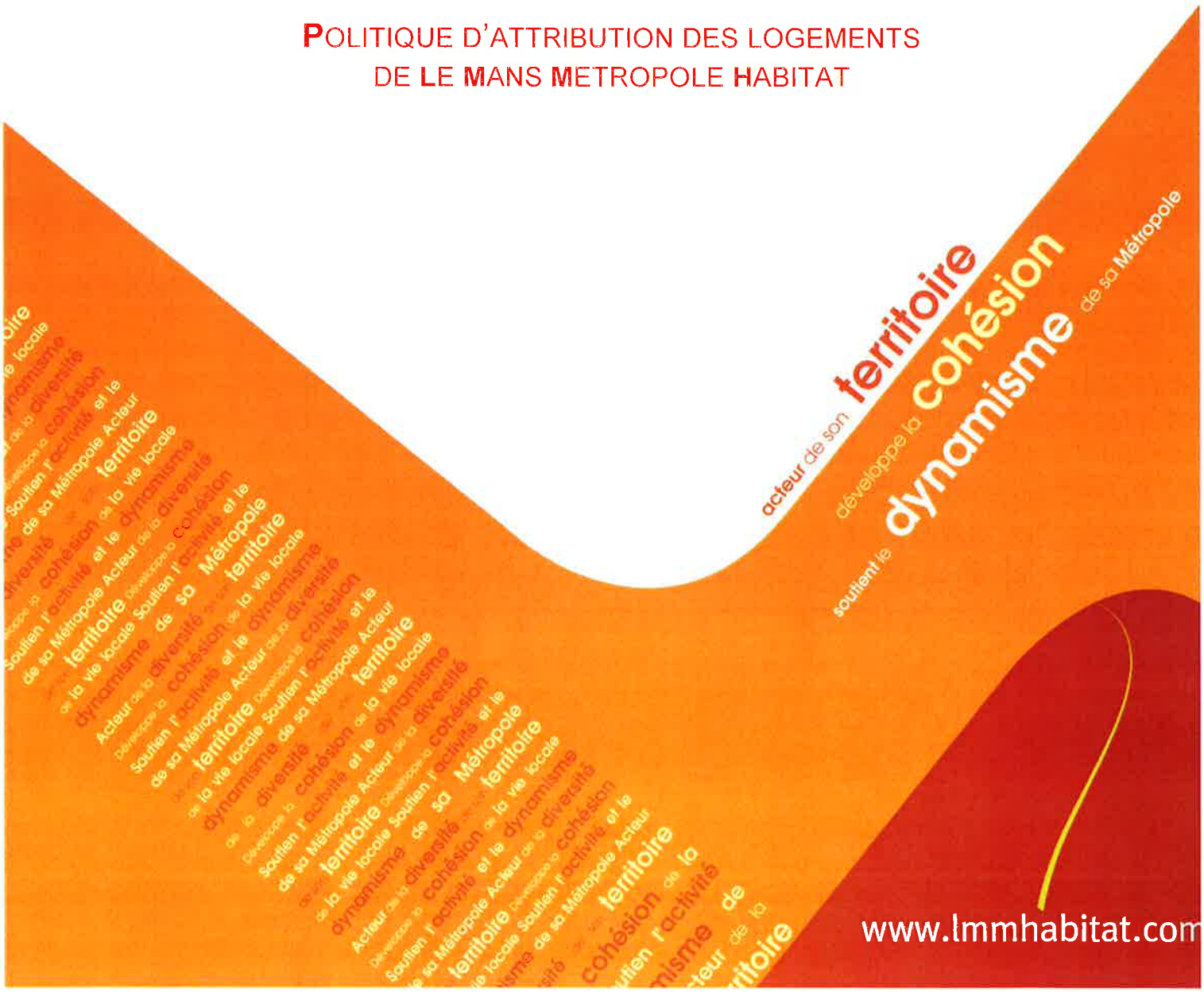
Le Mans Métropole Habitat

REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE LE MANS METROPOLE HABITAT, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

&

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE LE MANS METROPOLE HABITAT



REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE LE MANS METROPOLE HABITAT, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

Article 1 – Création

Conformément aux dispositions de l'Article L 441-2 et R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.), une Commission unique d'Attribution des Logements a été créée par délibération du Conseil d'Administration en date du 3 octobre 2008.

Article 2 – Objet

La Commission a pour objet l'attribution nominative de chaque logement locatif, ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement appartenant à l'Office.

La Commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des objectifs fixés à l'article L 441 du C.C.H. et des priorités définies à l'article L 441-1 du C.C.H. ainsi qu'à l'article R.441-9 du CCH, en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement, et de la politique d'attribution approuvée par le Conseil d'Administration.

La politique d'attribution de l'Office est annexée au présent règlement.

A titre exceptionnel, dans le cas de situation d'extrême urgence, la Commission pourra se prononcer à postériori 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 3 – Compétence géographique

L'activité de la Commission s'exerce sur les communes sur lesquelles l'Office est gestionnaire de patrimoine.

Article 4 – Composition de la Commission

Conformément à l'article R 441-9 du CCH (modifié par le décret n°2017-834 du 5 mai 2017 art 20), la commission est composée :

De membres ayant voix délibérative :

- 6 membres titulaires et 6 membres suppléants, désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

- Le préfet ou son représentant,
- Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou son représentant.
- Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou de son représentant (un suppléant peut être désigné par le Maire).
  Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Une même personne ne peut représenter deux entités différentes. Ainsi, si le Président de l'EPCI (membre de droit de la CAL) est aussi le maire de la commune d'implantation des logements qui font l'objet de la CAL, il statuera en tant que Président de l'EPCI. Il devra se faire représenter en tant que maire de la commune d'implantation des logements attribués par une personne qui ne représente pas par ailleurs l'EPCI (membre élu qui ne siège pas au Conseil communautaire ou membre de l'administration communale).

De membres ayant voix consultative :

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, prévu à l'article L 365-3 du CCH,
- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le Président de la Commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant du Centre Communal d'Action Sociale de la commune concernée (ou un représentant chargé de l'action sanitaire et sociale de la commune).

Le Directeur Général de l'Office, ou son représentant, pourra assister à toute réunion de la Commission, à titre consultatif.

Article 5 – Durée du mandat

La durée du mandat des membres de la Commission est égale à la durée de leur mandat en tant que membres du Conseil d'Administration.

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 6 – Présidence de la Commission

Les six membres de la Commission désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, en début de mandat, à la majorité absolue, un Président.

En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Un Vice-Président peut être désigné par la Commission pour remplacer le Président, en cas d'absence ou d'empêchement du Président. Cette désignation se fait à chaque séance lorsque cela est nécessaire.

Le nom du Président de la CAL est porté au procès-verbal de chaque commission.

Article 7 – Convocation

Une convocation sera adressée aux membres de la Commission, quelle que soit leur qualité, par tous moyens, et notamment par la transmission du planning trimestriel des réunions.

Une confirmation du passage en commission des dossiers les concernant est communiquée aux maires des communes hors le Mans le plus tôt possible et au moins 48 heures avant la CAL.

Article 8 – Le quorum

La Commission peut valablement délibérer si au moins trois membres ayant voix délibérative sont présents.

Chaque membre de la Commission peut donner pouvoir à un autre membre de la Commission en le désignant nommément. Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou ayant reçu pouvoir.

En cas de partage des voix, la voix du Président de l'EPCI ou de son représentant est prépondérante.

Article 9 – Périodicité et lieu de réunion

La Commission se réunit aussi souvent que nécessaire et au minimum tous les 15 jours.
Un planning prévisionnel sera établi trimestriellement et communiqué aux membres de la commission.

La Commission se tient au siège de LE MANS METROPOLE HABITAT – 37 rue de L'Esterel au Mans.

Article 10 – Fonctionnement de la Commission

La séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'Etat dans le département. Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès

sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

Lors de chaque séance, la Commission examinera au moins trois dossiers de demandeurs de logement par logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, ou pour les candidats désignés par le préfet en application de l'article L 441-2-3 II alinéa 7 du CCH (DALO).

Les dossiers sont présentés par le Responsable de l'Agence commerciale (ou son représentant) ou par le Directeur de la Gestion Locative et de l'Action Commerciale à partir d'une projection issue de l'outil IMHOWEB - Fichier Commun de la Demande de logement locative sociale de la Sarthe.

Il est fourni à la Commission les informations nécessaires pour lui permettre de statuer en toute connaissance de cause sous réserve des dispositions réglementaires relatives à la protection des données personnelles. La Commission doit à la fois apprécier la situation de la famille à accueillir et les caractéristiques du logement alloué.
Les décisions prises en matière d'attribution des logements par les membres de la CAL sont saisies sur l'outil Imhoweb.

Afin d'éviter tout allongement de délai dans la mise en location d'un logement, la Commission attribuera le logement à un candidat et donnera un ordre de classement pour les autres.

En cas de refus du candidat, le service proposera ensuite le logement aux candidats dans l'ordre de classement. Une fois la liste des candidats expirée, de nouveaux candidats seront présentés à la Commission pour le logement considéré.

Après chaque réunion, il est dressé un procès verbal, signé par le Président de séance et par un autre membre de la Commission. Ces procès verbaux sont conservés, par ordre chronologique, dans un registre spécial.

Les procès-verbaux de séances sont communiqués au Préfet à sa demande.

Le secrétariat est assuré par un représentant de la Direction de la Gestion Locative et de l'Action Commerciale.

La Commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an, au travers notamment du Rapport d'Activité.

Article 11 – Commission d'expulsion

La Commission d'Attribution des Logements se réunit pour émettre un avis sur la situation des locataires à l'encontre desquels une décision prononçant la résiliation du bail et autorisant l'expulsion a été rendue par la juridiction judiciaire et lorsque le Préfet a accepté de prêter le concours de la Force Publique.

Il s'agit de dossiers pour lesquels toutes solutions à caractère social susceptibles de favoriser le maintien dans les lieux ont été recherchées (mutation dans un logement moins onéreux, plans d'apurement en vue du rétablissement de l'Aide Personnalisée au Logement, signature du protocole «Borloo») et n'ont pas abouti.

Cette Commission se réunit au moins une fois par an.

Article 12 – Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, tous les membres de la Commission, ainsi que les agents de l'Office qui participent aux séances sont tenus à l'obligation de discrétion absolue à l'égard des informations portées à leur connaissance.

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

DE LE MANS METROPOLE HABITAT

Conformément à l'article R 441-9 du Code de Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de Le Mans Métropole Habitat définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail des Commissions d'Attribution de Logements. Les grands objectifs qui guident cette politique tiennent compte du cadre réglementaire, des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale.

Le Mans Métropole Habitat souhaite afficher clairement ses objectifs :

- ***Attribuer les logements disponibles en respectant la mixité sociale et le maintien des équilibres socio-économiques dans chaque résidence***
- ***Garantir la transparence des attributions en affichant des règles claires, objectives et opposables***
- ***Réaffirmer sa mission sociale pour répondre aux enjeux du logement social au sein de Le Mans Métropole***

Les attributions de Le Mans Métropole Habitat se doivent de concilier l'accueil des ménages primo demandeurs et le parcours résidentiel des occupants du parc avec le maintien des équilibres socio-économiques de chaque résidence. Sa politique d'attribution s'attache à répondre à la diversité de la demande et à favoriser l'égalité des chances en matière d'accès au logement.

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

Seules les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté, peuvent bénéficier d'une attribution dans le logement social.

I - L'INFORMATION ET L'ACCUEIL DES DEMANDEURS

Le site internet de Le Mans Métropole Habitat (www.lmmhabitat.com) permet aux demandeurs de disposer des informations utiles à la constitution de leur dossier et les modalités pratiques pour retirer et déposer un dossier, voire s'inscrire en ligne.

L'agence commerciale est l'interlocuteur privilégié pour tous les demandeurs externes. Les demandeurs déjà logés dans notre patrimoine doivent s'adresser à leur agence de rattachement (Agence Centre Ville, Agence Sud, Agence Bords de l'Huisne).

Les demandeurs externes sont accueillis par une équipe de Conseillers Logement afin de :

- vérifier la conformité de leurs dossiers,
- préciser les caractéristiques du logement recherché,
- les informer sur la situation du logement social sur l'Agglomération Mancelle
- expliquer le processus d'attribution des logements (rôle des réservataires – rôle de la Commission d'Attribution des Logements)
- les orienter vers des dispositifs spécifiques si la situation le justifie.

II – LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Toutes les attributions réalisées sur le patrimoine de Le Mans Métropole Habitat relèvent exclusivement d'une décision de sa Commission d'Attribution des logements dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité retenus dans le présent document. Ces critères sont appliqués quel que soit le contingent de réservation du logement sur lequel le candidat est proposé.

La décision d'attribution nominative en application de l'article L 441-2 du code de la construction et de l'habitation est de la compétence de la Commission d'Attribution des logements de Le Mans Métropole Habitat.

1- Composition de la Commission

La Commission est composée :

De membres ayant voix délibérative :

- 6 membres titulaires et 6 membres suppléants, désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.
- Le Préfet ou son représentant,
- Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

- Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou de son représentant (un suppléant peut être désigné par le Maire),

De membres ayant voix consultative :

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, prévu à l'article L 365-3 du CCH,
- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le Président de la Commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant du Centre Communal d'Action Sociale de la commune concernée (ou un représentant chargé de l'action sanitaire et sociale de la commune).

2- Fonctionnement de la Commission

Le règlement intérieur de la Commission définit ses règles de fonctionnement (cf règlement de la Commission d'Attribution des Logements).

Afin de garantir une fluidité maximale dans le traitement des candidatures la commission se réunit trois fois par quinzaine (Lundi/Jeudi/Mardi). Elle peut augmenter ou diminuer la fréquence de ses séances en cas de besoin.

Chaque candidature, examinée lors de la commission, fait l'objet d'une fiche synthétique de présentation, permettant aux membres de la commission de visualiser rapidement les informations sur la typologie, le mode de financement, la réservation et le montant du loyer du logement ainsi que sur le candidat, la composition familiale, les revenus par rapport aux plafonds, l'ancienneté de la demande, le taux d'effort du candidat et son reste à vivre.

Un procès verbal des décisions est dressé à l'issue de chaque séance de la Commission.

3- Décisions de la Commission

La Commission examine une à trois demandes pour un même logement à attribuer. Lorsqu'il y a plusieurs candidats sur un même logement, la Commission attribue le logement en classant les candidats conformément à ses critères de priorité et peut changer de ce fait l'ordre proposé par les réservataires ou les Conseillers Logement. L'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

La Commission fonde ses décisions sur un examen attentif :

- de la situation de logement du demandeur ;
- de la situation économique et patrimoniale du demandeur ;
- de l'adéquation à sa situation du logement proposé, notamment concernant la typologie du logement, son accessibilité au handicap ou au vieillissement le cas échéant, son environnement, le type de financement, le taux d'effort et le reste à vivre,
- de la composition du ménage.

La Commission peut prononcer :

✓ Une attribution

- ✓ Une attribution sous condition suspensive (attente de la production d'un document relatif à la justification du respect du plafond de ressources ou de la régularité du séjour)
- ✓ Une attribution en classant les demandeurs
- ✓ Une non-attribution : les motifs sont ceux définis par le fichier commun de la demande du département de la Sarthe,
- ✓ Un rejet pour irrecevabilité (ménage non éligible au parc social). Cette décision doit être notifiée au demandeur par lettre recommandée.

4- Recours contre une décision de la Commission

Les recours contre les décisions d'attribution ou de non attribution relèvent du tribunal administratif.

III – LES CRITERES D'ATTRIBUTION

1- Les critères

Lors des attributions, la mixité sociale, générationnelle, professionnelle ou culturelle reste un des objectifs fondamentaux de la Commission d'Attribution, dans le respect des règles de non-discrimination.

La Commission d'Attribution de Le Mans Métropole Habitat se prononce en fonction :

- Du contrôle et du respect des plafonds de ressources
- De l'urgence des situations selon les critères définis par le C.C.H.
- Des réservataires

Le Mans Métropole Habitat, soucieux de favoriser une attribution qui améliore les conditions de vie des ménages et des familles, s'attache également à prendre en compte la diversité de la demande constatée localement, à favoriser le parcours résidentiel de ses locataires, l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des quartiers et des communes en retenant les critères suivants :

- Les situations de séparation et de décohabitation
- Les mutations professionnelles
- La recherche d'un logement plus adapté à la composition familiale
- La recherche d'un logement plus adapté à la capacité financière de la famille
- La recherche d'un premier logement pour les jeunes ménages
- La recherche d'un logement adapté aux situations de vieillissement et d'handicap
- Le relogement dans le cadre des opérations de démolition-reconstruction

Tous ces critères, peuvent être cumulatifs, et ne sont pas hiérarchisés.

L'ancienneté de la demande est un des critères à prendre en compte pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires.

2- Adéquation offre à la demande

L'adéquation de la typologie du logement à la composition familiale est appréciée au cas par cas, en fonction notamment de l'âge et du sexe des enfants, de l'occupation du groupe immobilier et de la surface du logement.

L'analyse de la capacité financière du ménage par rapport au logement proposé est analysée en tenant compte du loyer, des charges facturées par le bailleur, et d'une estimation des charges d'électricité ou de gaz lorsque les installations sont individuelles. Une simulation des droits à une aide personnalisée au logement est réalisée. Deux notions sont présentées dans la fiche de synthèse :

- le taux d'effort (loyer + charges – allocation logement)/ressources, calculé conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.
- Le reste à vivre [(ressources – loyer – charges + allocation logement)/30/nombre d'unités de consommation] prend en compte la nomenclature INSEE en matière d'unités de consommation.

Le taux d'effort ne devrait pas dépasser le seuil de 33 %. Lorsque ce taux est dépassé la commission apprécie la situation au regard du reste à vivre. Au cas par cas, lorsque le reste à vivre est inférieur à 10 € par jour par unité de consommation, la commission examine la pertinence de la proposition, et peut demander de rechercher un logement plus adapté à la situation du demandeur.

3- Les mutations

Le Mans Métropole Habitat s'attache également à favoriser le parcours résidentiel de ses locataires, sous certaines conditions :

- L'actuel logement doit être assuré
- Le locataire doit être occupant depuis plus de douze mois (sauf en cas d'urgence)
- Le demandeur ne doit pas être en situation d'impayés sauf pour raison économique (licenciement, taux d'effort inadapté…)
- Le demandeur ne doit pas être générateur de troubles.

Les demandes de mutation de logement sont examinées selon les critères suivants :

- Situation de sur-occupation
- Situation de sous-occupation
- Inadaptation du logement à une situation de handicap ou de vieillissement
- Inadaptation du logement aux ressources du ménage (prévention impayé)

IV – LE ROLE DES RESERVATAIRES

Une part des logements gérés par Le Mans Métropole Habitat fait l'objet de droit de réservation. Ce droit consiste, pour le réservataire, en la faculté, lors de la relocation ou de la mise en service d'un logement, de sélectionner et de proposer à la Commission d'Attribution de Le Mans Métropole Habitat, des candidats. Ces réservataires sont notamment l'Etat, les collectivités locales, les collecteurs d'Action Logement.

Ces partenaires sont donc invités à partager les pratiques et axes prioritaires définis par la présente Politique d'Attribution.

Fabienne DELCAMBRE

Directeur Général