



REGLEMENT INTERIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
LIMOGES HABITAT

SOMMAIRE

PREAMBULE

I - COMPOSITION DE LA COMMISSION

II - COMPETENCES DE LA COMMISSION

III - FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION

PREAMBULE

L'organisation et la création d'une commission d'attribution des logements sont régies par les articles L. 441-2 et R. 441-9 du code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Le présent règlement a pour objet de définir les modalités de fonctionnement de la commission d'attribution des logements (CAL) dans le respect de la réglementation.

I - COMPOSITION DE LA COMMISSION

La commission d'attribution des logements de Limoges Habitat est composée de 11 membres dont :

Avec voix délibérative :

- Six sont désignés par le Conseil d'Administration (article R 441-9-11-1° du CCH) ; 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 d'égalité des voix, le candidat le plus âgé est élu.
- Le président de la communauté d'agglomération Limoges Métropole ou son représentant (article L 441-2, alinéa 11) ;
- Le Maire de la commune (ou son représentant) où sont situés les logements à attribuer. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix (article R 441-9-II -2° du CCH), sauf si une Conférence intercommunale du logement a été créée et si un plan partenarial de gestion de la demande a été adopté. Dans ce cas, c'est le Président de Limoges Métropole, ou son représentant qui dispose d'une voix prépondérante (article L 441-2, alinéa 11).
- Le Préfet du département ou son représentant (article L 441-2, alinéa 8)

Avec voix consultative:

- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ;
- Les réservataires non membres de droit lorsque des logements relevant de leur contingent doivent être attribués selon l'article L 441-2, alinéa 10 .

Durée du mandat

De nouveaux membres sont désignés à chaque renouvellement du Conseil d'Administration. La durée du mandat ne peut ainsi excéder 6 ans, un membre désigné pouvant exercer plusieurs mandats successifs.

II - COMPETENCES DE LA COMMISSION

Elle examine la recevabilité des demandes reçues par Limoges Habitat ou déposées dans le fichier départemental d'enregistrement des demandes.

Elle examine également les demandes de mutation des locataires.

Elle désigne les attributaires des logements à mettre en location (logements libérés suite à départ des locataires et logements neufs mis en service).

Elle est informée des dossiers pour lesquels les associations d'intermédiation locative proposent leurs sous-locataires comme locataires par le mécanisme du bail glissant.

Cette information est également présentée en commission pour les relogements induits par les opérations de renouvellement urbain (ANRU, NPNRU).

Elle procède à l'examen des demandes au regard des éléments qui lui sont fournis par les chargés de clientèle, en tenant compte notamment du patrimoine, de la composition, des ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Elle attribue les logements disponibles de façon souveraine, selon les critères réglementaires et au bénéfice, notamment, des demandeurs disposant d'une décision favorable de la commission de médiation et des demandeurs prioritaires définis à l'article L 441-1 du CCH.

III - FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION

Périodicité

La commission d'attribution des logements se réunit au siège de Limoges Habitat de façon hebdomadaire.

Convocation

La commission ayant lieu tous les lundis à heure fixe, les membres ne reçoivent pas de convocation individuelle.

Si une commission est annulée ou déplacée, les membres de la commission en sont avertis sans formalisme, en fonction des modalités de communication choisies par chacun.

Lorsqu'un logement situé sur une commune extérieure à Limoges est présenté, une convocation individuelle est adressée au Maire de la commune.

Quorum

La commission ne peut statuer valablement que si au moins trois des six membres désignés par le conseil d'administration sont présents.

Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul mandat ; les mandats n'étant pas comptabilisés pour le calcul du quorum.

Instruction et présentation des dossiers

La commission d'attribution examine pour l'ensemble des logements les candidatures instruites et présentées par les chargés de clientèle.

Les logements à mettre en location sont communiqués à la commission d'attribution des logements, en début de séance, sous forme de liste mentionnant pour chacun d'eux, le type, l'étage, l'adresse et le montant du loyer et des charges.

Dans le cadre de la modernisation des pratiques et de l'adhésion aux principes de la responsabilité sociétale des entreprises (RSE), les dossiers peuvent être présentés de façon dématérialisée, sans support papier et avec une vidéo-projection en séance.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la commission d'attribution examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Elle statue sur chaque candidature en désignant un ordre de priorité (un titulaire et des Suppléants) et le cas échéant, prononce une attribution sous condition, une non attribution ou un rejet.

En cas de refus par le titulaire du logement attribué, l'attribution est prononcée au profit du candidat suivant.

Attribution d'urgence

En cas d'urgence manifeste, sur proposition du service des attributions, la commission peut procéder à l'affectation d'un logement vacant (sinistre, cas de force majeure).

Mutations internes

Les demandes de mutation de logement ne peuvent être prises en compte que :

- si le locataire est à jour de ses loyers et charges (sauf cas particulier)
- si le logement du demandeur est en bon état d'entretien locatif et ne nécessite aucune remise en état consécutive à une dégradation imputable au locataire.

Toutefois, pour certains dossiers concernant des locataires dont le montant du loyer et des charges est trop élevé par rapport aux ressources, il appartient à la commission d'attribution des logements d'apprécier l'urgence de la mutation pour éviter l'endettement, au regard notamment des efforts consentis par le locataire.

Sont satisfaites prioritairement les demandes de mutation dont les motifs sont les suivants :

- taille du logement inadaptée à la suite de la modification de la composition familiale,
- raison médicale,
- loyer inadapté par rapport aux ressources du ménage,
- cas particulier (signalement par les services sociaux ou les services de proximité).

Contingent de Réservations

Les dossiers relevant des obligations de réservation (réglementaires ou contractuelles) sont examinés avec diligence par la commission qui décide souverainement de l'attribution des logements.

Le réservataire est informé de la décision de la commission.

Délibération

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, le Maire de la commune où sont situés les logements (ou son représentant) dispose d'une voix prépondérante.

Ces décisions, qui sont souveraines, peuvent être :

- une attribution
- une attribution par classement à numéroter (suppléant n°1,2...)
- une attribution sous condition de justification du respect des plafonds de ressources ou de la régularité du séjour
- une non-attribution motivée par :
 - des ressources inadaptées au loyer du logement
 - une incohérence des pièces du dossier
 - l'existence d'une dette envers Limoges Habitat non prescrite ou non abandonnée dans le cadre d'un rétablissement personnel
 - la situation du demandeur inadaptée au logement
- une irrecevabilité (dépassement des plafonds de ressources et/ou absence de titre de séjour régulier)

Procès-verbaux

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

Le procès verbal de la liste des attributions décidées est signé par le président en fin de séance. Une copie est remise aux membres de la commission lors de la séance suivante.

Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les membres de la commission ainsi que toute personne présente en séance, sont tenus à la discrétion absolue à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance et des motivations des décisions prises.

Les renseignements, de quelque nature qu'ils soient, dont les membres de la commission pourraient avoir connaissance ou qui leur auraient été communiqués sont confidentiels et ne peuvent être divulgués. Il ne peut être fait état auprès de tiers de faits, d'informations et ou de documents qui auraient été portés à la connaissance de chaque membre au cours de la commission d'attribution .

Les documents remis en séance ne doivent pas être conservés par les membres de la commission.

Bilan d'activité de la CAL

La commission d'attribution rend compte de son activité au Conseil d'Administration une fois par an en précisant notamment :

- le nombre de demandes internes et externes enregistrées.
- le nombre de logements (neufs, nouveaux) mis en service dans l'année considérée, et en marge (pour information comparative fournie par les services, hors CAL) le nombre de logements éventuellement détruits ou perdus durant la même période.
- le nombre d'attributions et de mutations réalisées dans l'année considérée.
- l'état de la vacance de logements, pour causes technique ou commerciale, et l'état de la vacance par grands secteurs géographiques d'habitat (par exemple, secteur sud-ouest, nord-est, etc) et son évolution .



POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
LIMOGES HABITAT

SOMMAIRE

PREAMBULE

I - CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

II - CRITERES DE PRIORITE

III - OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE ET ENGAGEMENTS FAVORISANT LE
RESPECT DU DROIT AU LOGEMENT

PREAMBULE

La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a engendré l'attribution des logements locatifs sociaux comme un des piliers de la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées (art. L. 441 du code de la construction et de l'habitation) .

Cette attribution doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

Le Conseil d'Administration de Limoges Habitat définit la politique d'attributions des logements dans le respect de la réglementation applicable.

Le présent document a pour objet de préciser les axes de mise en œuvre de la politique d'attribution des logements de Limoges Habitat.

I - Conditions d'attributions des logements

Articles R 441-1 et R 441-3 du C.C.H

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées.

A cet effet, les Offices Publics de l'Habitat attribuent les logements aux bénéficiaires suivants :

1. Les personnes physiques de nationalité française et les personnes physiques admises à séjourner régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'intérieur, du ministre chargé des affaires sociales et du ministre chargé du logement , dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la santé.
2. Dans les conditions fixées à l'article L.442-8-1 du C.C.H. :
 - les 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;
 - les 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 ou à des personnes de moins de trente ans ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique ;
 - les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à [l'article L. 822-3](#) du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants;

- les associations dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires ; _
 - les 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 ;
 - les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, 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 ;
 - les 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](#) ;
 - les établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.
3. Dans les conditions fixées à l'article L.442-8-4 du C.C.H., un ou plusieurs étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation.

Les conditions de ressources définies à l'alinéa 1 sont également applicables aux personnes logées par les associations et les établissements publics mentionnées aux 2°. En revanche les conditions de ressources ne s'appliquent pas aux bénéficiaires du 3°.

II- Critères de priorité

Article L 441- 1 du C.C.H.

Critères de priorité légaux :

Personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation

Personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap

Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique

Personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leur condition d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale

Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition

Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée

Personnes exposées à des situations d'habitat indigne

Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS, justifiant de violences conjugales

Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle

Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme

Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent

Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers

Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, la convention intercommunale d'attribution et les accords collectifs mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 déterminent les conditions dans lesquelles ces critères de priorité sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Critères définis par le plan départemental (article L 441-1-2)

La loi prévoit dans chaque département la signature **d'un accord collectif départemental** entre le représentant de l'Etat et les bailleurs sociaux, avec des critères de priorité pour le relogement de familles relevant du PDALHPD (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées).

En Haute-Vienne, les priorités définies sont les suivantes :

personnes cumulant des difficultés sociales et économiques (revenus < à 60 % du plafond PLUS)

personnes sans logement « propre et permanent » (hébergées, sous-locataires, en foyer...)

personnes occupant un logement insalubre ou en état de péril

personnes présentant un handicap physique ou mental

personnes victimes de violences conjugales

personnes expulsées de leur logement

personnes déclarées prioritaires pour une attribution urgente de logement par la commission de médiation.

NB : Limoges Habitat s'est engagé sur un objectif de relogement annuel de 50 ménages reconnus prioritaires par la Commission de suivi de l'accord collectif départemental

Droit au logement opposable (DALO issu de la loi n°2007-290 du 05/03/2007, modifiée par la loi du 27/01/2017, article L 441-2-3 et R 441-14-1)

Peuvent être désignées comme prioritaires par la commission de médiation et devant être logées d'urgence les personnes de bonne foi qui se trouvent dans l'une des situations suivantes :

ne pas avoir reçu de proposition adaptée à leur demande dans le délai fixé en application de l'article L 441- 1- 4 (13 mois en Haute-Vienne)

être dépourvues de logement

menacé d'expulsion sans relogement

hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale

logé dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux

logé dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

Logements adaptés

Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

III- Objectifs de mixité sociale et engagements favorisant le respect du droit au logement

Selon les dispositions de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville de Limoges, sont consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Ce taux peut être adapté compte tenu de la situation locale, par les orientations en matière d'attributions de la Conférence intercommunale du logement, approuvées par Limoges Métropole et par le représentant de l'Etat dans le département. Il est révisé tous les trois ans en fonction de l'évolution de la situation locale.

Les bailleurs peuvent adapter leur politique des loyers pour remplir les objectifs de mixité.

Dans le cadre de la conférence intercommunale du logement définie à l'article L. 441-1-5, Limoges Habitat participe, en collaboration avec les partenaires de la conférence, à l'adoption, en tenant compte des critères de priorité d'attribution et de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant :

- les objectifs d'attributions de logements et de mutations
- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire concerné à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville

- les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif intercommunal, ou déclarées prioritaires en application de l'article L. 441-2-3 du CCH et des personnes concernées par un projet de renouvellement urbain

- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires de logements locatifs sociaux.

Ces engagements sont actualisés selon l'avancée des travaux de la conférence.