



Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements 2017

Ce document précise les modalités de composition et de fonctionnement de la CAL de l'OPH d'Amiens. Un cahier, relatif aux principes d'attribution et de sélection des demandes, précise le fonctionnement interne.

OPAC D'AMIENS

Tél 0322545000
Télécopie 0322545050

1 RUE DU GENERAL FRERE
80080 AMIENS

Opacamiens.net
contact@opacamiens.net

Table des matières

Préambule	1
Le patrimoine de l'OPH d'Amiens	1
Objet du présent règlement	1
Une seule Commission	2
Perspectives	2
Article 1 : Composition de la CAL	3
Article 2 : Fonctionnement de la CAL	4
Réunions des CAL	4
Quorum	4
Le Président	4
Secrétariat	5
Article 3 : Rôle et décisions	6
Une attribution nominative	6
Situations évoquées en CAL	6
3 demandes par logement, un principe et des exceptions	6
Décisions	7
Particularités	7
Article 4 : Divers	8
Situation d'urgence ou spécifique	8
Majorité	8
Confidentialité	8

La "CAL" s'assure de la mise en œuvre de la politique d'attribution de l'OPAC et des objectifs de peuplement d'Amiens Métropole et des communes qui la composent, notamment Amiens.

Préambule

Le patrimoine de l'OPH d'Amiens

L'OPH d'Amiens gère un patrimoine d'un peu moins de 14 000 logements situés sur la Métropole d'Amiens et majoritairement sur la ville d'Amiens. Près d'un habitant sur 5 occupe un de ses logements, ce règlement intérieur revêt donc une importance particulière pour permettre d'agir :

- sur la réponse aux besoins en matière de logements des habitants,
- sur les équilibres de peuplement au sein des différents quartiers de la ville, en les favorisant.

Sur ce dernier point, il convient de rappeler l'importance du patrimoine situé dans les quartiers retenus comme prioritaires ainsi que celui situé dans la Zone de Sécurité Prioritaire.

Dans le cadre des orientations fixées par la réglementation, et celles de la compétence de la Conférence Intercommunale du Logement, la CAL veillera particulièrement aux équilibres de peuplement au sein et entre les quartiers de la ville d'Amiens.

Objet du présent règlement

Il est créé, conformément à l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une Commission d'Attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif.

La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs conformément aux orientations définies dans le règlement d'attribution des logements de l'OPH d'Amiens du cahier relatif aux principes d'attribution et de sélection des demandes, et notamment dans le respect des objectifs fixés à l'article L.441 du CCH et des priorités définies aux premier à septième alinéas de l'article L.441-1 CCH en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

Le règlement intérieur ci-après fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement de cette commission.

L'OPH d'Amiens s'intitulera OPAC, la Commission d'Attribution des logements CAL.

Une seule Commission

L'ensemble des logements se situant sur le territoire d'Amiens Métropole, une seule Commission traitera de l'ensemble des attributions de l'OPAC d'Amiens.

Perspectives

Ce règlement est susceptible d'évolution, notamment pour appliquer les évolutions réglementaires en cours.

Monsieur Jean Christophe LORIC
Président de l'OPAC d'Amiens
2 janvier 2017

Article 1 : Composition de la CAL

La commission est composée de :

Six membres, dont un représentant des locataires, qui élisent en leur sein le président de la commission. Ils sont désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres.

Le **maire de la commune** où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit (*voix délibérative*).

Le **représentant de l'Etat** dans le département, ou l'un de ses représentants, est membre de droit (*voix délibérative*).

Les **présidents des établissements publics de coopération intercommunale** compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants, sont membres de droit (*voix prépondérante en cas d'égalité des voix*).

Un **représentant** désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L.365-3 du CCH (*voix consultative*).

Autres participants aux réunions des CAL :

Les Réservataires participent avec voix consultative, pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 du CCH inclut l'attribution de logements, le **président de la commission d'attribution de l'organisme** ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour l'attribution de ces logements, de la commission d'attribution de l'organisme gérant (*voix délibérative*).

Le président de la commission peut appeler à siéger, 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 (*voix consultative*).

Article 2 : Fonctionnement de la CAL

Réunions des CAL

Les réunions de CAL ont lieu en principe chaque semaine le mardi matin à partir de 9h00. Exceptionnellement, une réunion supplémentaire pourra être tenue, notamment pour permettre l'attribution des logements d'une résidence neuve ou mise en service à la suite d'une réhabilitation ou encore pour toute autre raison impérative.

Il ne sera pas établi de convocation des administrateurs sauf pour les réunions exceptionnelles. Ces dernières feront l'objet d'une convocation signée par le Directeur Général de l'OPAC précisant la date et l'heure de la CAL ainsi que l'ordre du jour.

Les maires et réservataires concernés par une réunion de CAL seront invités par les services de l'OPAC au moins 48h avant la réunion.

Quorum

Chaque commission peut valablement délibérer dès lors que trois membres au moins (non compris le Maire) sont présents ou représentés.

La représentation d'un membre ayant voix délibérative de la commission est effectuée par un autre membre ayant voix délibérative et qui en aurait reçu pouvoir. Un seul pouvoir peut être attribué par membre.

Le Président

L'ordre du jour de la première réunion annuelle comprend impérativement l'élection du président, à la majorité absolue, par les six membres de chacune des commissions.

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

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

Secrétariat

Le secrétariat des commissions d'attribution est assuré par le service de Clientèle.

Chaque décision de la CAL, que sont l'attribution, l'attribution par classement, la non-attribution ou le rejet pour irrecevabilité de la demande, est motivée et consignée dans un procès-verbal de séance signé par le Président de séance.



Un pouvoir d'attribution réglementé qui met le demandeur de logement social au cœur de la procédure et lui assure un traitement juste.

Article 3 : Rôle et décisions

Une attribution nominative

La Commission d'Attribution attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, appartenant à l'OPAC ou les logements pris en gérance. Les attributions réalisées le seront en application du règlement d'attribution des logements.

Situations évoquées en CAL

A réception de l'avis de disponibilité d'un logement (tout type de logement : neuf, acquisition amélioration, réhabilité ou existant), la commission aura à se prononcer sur les candidatures titulaires d'un numéro unique, instruites et classées ou priorisées par le service Cilentèle. Il peut s'agir tant de demandes externes, de demandes de mutation interne ou de demandes déposées par une personne morale en vue d'une sous-location ou d'une attribution par le biais d'un « bail glissant ».

Par ailleurs, la CAL examinera les demandes entre deux locataires souhaitant échanger leur logement.

Les avenants nécessitant l'ajout d'un titulaire au contrat de location lorsque la loi ne rend pas obligatoire sa signature par le bailleur seront également évoqués en réunion de CAL dans le cadre des affaires diverses.

3 demandes par logement, un principe et des exceptions

La CAL examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer. Cette obligation s'applique à tous les logements passés en CAL.

Il est fait exception à cette obligation dans les deux cas suivants :

- candidatures de personnes désignées par le Préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO : article L.441-2-3 du CCH) ;
- en cas d'insuffisance du nombre de candidats comme défini dans le règlement des attributions.

Lorsque les réservataires ne présentent pas trois dossiers, ils doivent notifier par écrit à la commission d'attribution l'insuffisance du nombre de candidats à présenter. Les éléments justificatifs de l'insuffisance du nombre de candidatures sont conservés.

Décisions

Pour chaque candidat, la CAL prend l'une des décisions suivantes:

- Attribution du logement proposé au candidat
- Attribution par ordre de priorité du logement proposé en classant les candidats. (l'attribution du logement étant prononcé au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre d'attribution par le ou les candidats classés devant lui).
- Non-attribution du logement proposé au candidat (autre que la décision de rejet).
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

Particularités

Certaines mutations internes sont rendues obligatoires par la loi :

- droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (art.13 de la loi du 1er septembre 1948),
- droit du locataire de bénéficier d'un échange que le bailleur ne peut refuser (art.9 de la loi du 6 juillet 1989),
- obligation pour le bailleur de proposer un nouveau logement (article 61 de la loi du 25 mars 2009 : sous occupation ou logement adapté non utilisé).

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

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

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

Article 4 : Divers

Situation d'urgence ou spécifique

En cas d'extrême urgence (violences, demandeurs privés brusquement de leur logement, etc), un ménage peut être accueilli dans un logement après consultation du Président de la CAL et éventuellement du Maire de la commune concernée par le service Clientèle, et l'attribution régularisée ultérieurement par la CAL.

De même, pour plus de réactivité lors des périodes d'attribution des logements réservés à l'accueil des étudiants, il est admis que le service de gestion locative procède à l'attribution de ceux-ci et régularise lors de la séance de CAL suivante.

Majorité

Chaque décision d'attribution résulte d'un vote à la majorité simple des personnes présentes ou représentées ayant voix délibérative.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant mandaté à cet effet, dispose d'une voix prépondérante en cas de partage des voix.

En cas de litige, le président peut décider de faire prendre les décisions par vote à bulletins secrets.

Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une commission d'attribution sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

Aucun document portant des informations nominatives ne peut être utilisé, transmis ou communiqué par un administrateur.