

# POLITIQUE D'ATTRIBUTION

## COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

### **I. Préambule**

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), instance décisionnaire du processus d'attribution des logements de l'OPH METZ METROPOLE, a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement de l'office ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

La CALEOL prendra les décisions dans le respect de:

- La vocation sociale de l'office
- La transparence et l'égalité des chances des demandeurs
- La non-discrimination
- La mixité sociale et sociologique des villes et des quartiers

Elle prendra en compte, outre ce qui suit, les politiques adoptées par Metz Métropole et notamment la convention intercommunale d'attribution.

La présente Politique d'Attribution est rendue publique selon les modalités incluant sa mise en ligne sur le site internet de l'OPH.

### **II. Législation concernant l'attribution des logements sociaux**

#### **A. Critères généraux d'attribution (Article L441-1 du CCH)**

Pour l'attribution des logements, il est tenu compte notamment :

- du patrimoine, de la composition,
- du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage,
- de l'éloignement des lieux de travail,
- de la mobilité géographique liée à l'emploi,
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

#### **B. Conditions d'attribution (Article R441-1 du CCH)**

Peuvent bénéficier d'une attribution de logement social :

- 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;
- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale ;
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;

- Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- Les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap.

### **C. Publics prioritaires (Article L441-1 du CCH)**

Les personnes prioritaires dans l'attribution de logements sociaux sont :

- Personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO ;
- 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 ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- 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 ;
- 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 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 1er du même code ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

### **D. Public non prioritaire**

- Candidat ayant fraudé sur la demande de logement
- Candidat déjà locataire ou non ayant violenté un collaborateur de l'office
- Candidat ayant refusé un logement proposé de façon injustifiée après visite ou après attribution

## E. Engagements quantitatifs d'attributions

L'OPH METZ METROPOLE est tenu de remplir des engagements quantitatifs d'attributions notamment au titre

- Du contingent préfectoral
- Du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et de la convention intercommunale d'attribution. Le PDALHPD détermine les conditions dans lesquelles les critères de priorité prévus sont pris en compte dans la procédure de désignation des candidats et d'Attribution des Logements Sociaux.
- De la réglementation nationale sur le territoire des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou ayant compétence en matière d'Habitat et au moins un Quartier prioritaire Politique de la Ville (QPV).

## F. Réservations de logements

- La part des logements réservés par le Préfet de département dans le cadre de la convention de réservation mentionnée à l'article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation représente 30 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.  
Sauf stipulation contraire, la part du flux annuel de logements réservés par le préfet sur le patrimoine du bailleur situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville ne peut être inférieure à 30 %.

L'OPH METZ METROPOLE peut, en contrepartie d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation.

- Collectivités Territoriales (Mairies, EPCI, etc.) (20% maximum)
- Collecteur Action Logement anciennement 1% Logement (50% maximum)

## III. Critères d'attribution des logements

### A. Mixité sociale et sociologique

Pour permettre de faire visiter les logements dans le respect de ses engagements en matière de mixité sociale, l'OPH METZ METROPOLE effectue une fois par mois une étude du peuplement actuel de ses ensembles immobiliers, suivant les critères mentionnés ci-dessous :

- Taux de Mobilité,
- Taux de Vacance,
- Taux de Familles Monoparentales,
- Taux de Ménages de 3 enfants et plus,
- Taux de Ménages de 75 ans et plus,
- Taux de Ménages bénéficiaires de l'APL,
- Revenu Moyen Mensuel par Unité de Consommation,
- Taux de Ménages ayant un emploi,
- Impayé locatif,
- Taux de Ménage relevant du 1<sup>er</sup> quartile de ressources,
- Affaires GRC (demande d'échange)

Cette étude permet de déterminer le positionnement des candidats en fonction des logements vacants et commercialisables et d'ajuster mensuellement le pilotage des candidatures pour tous publics (demandeur actuellement hors patrimoine, échanges, prioritaires, réservataires...).

Ces informations seront portées à la connaissance des membres de la CALEOL pour les ensembles immobiliers dont font partie les logements dont l'attribution leur est soumise.

Les outils informatiques seront adaptés à cet objectif. Dans le délai nécessaire à l'adaptation des outils informatiques, ces informations seront transmises oralement aux membres de la CALEOL.

Les membres de la CALEOL seront informés par un collaborateur de l'office des indicateurs de mixité une fois par trimestre (indicateurs relatifs aux quartiles, aux échanges, au public prioritaire et aux réservataires).

## **B. Logements Accessibles et / ou Adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite**

Au vu du manque de logement accessible et/ou adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR), les logements répondant aux critères d'accessibilités (RDC, 1<sup>er</sup> étage avec Ascenseur) seront proposés prioritairement aux personnes à mobilité réduite.

## **C. Cotation de la demande**

L'OPH METZ METROPOLE effectue une cotation de la demande de logement suivant des critères validés par le Conseil d'Administration.

Cette cotation permet une pleine et entière transparence ainsi qu'une objectivation des critères d'attribution de logements. (Disposition applicable à compter de l'entrée en vigueur de la disposition légale imposant cette cotation).

## **D. Mutations Internes**

Pour la présentation en CALEOL des candidats déjà locataires au sein du parc de l'office, plusieurs critères sont pris en compte :

Leur ancienneté dans le logement actuel

Leurs éventuelles difficultés économiques

Leur compte à jour

Le respect des obligations locatives compte tenu du règlement intérieur de l'office et de l'entretien du logement lors de la visite préalable à l'état des lieux

La sous-occupation/sur occupation (selon définition du CCH)

Le vieillissement ou le handicap nécessitant un logement adapté

L'existence de violences nécessitant un relogement

L'évolution professionnelle ou familiale

Leur comportement vis-à-vis du personnel de l'office (violences)

Il est donné la possibilité aux équipes commerciales de plafonner l'augmentation de loyer dans le cas d'une mutation interne vers un logement plus petit de façon à ce que le montant du loyer entre l'ancien logement et le nouveau ne soit pas impacté par cette mutation.

## **IV. De la demande à l'attribution**

### **A. pré-vérification des dossiers et proposition de visite du logement**

Les ménages sollicitant un logement social doivent préalablement déposer une demande sur le Serveur National d'Enregistrement, soit via le site internet ([www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr)) soit en remplissant le document CERFA et en le retournant auprès d'un guichet Enregistreur.

Les demandeurs répondant aux critères de recherche sont contactés par l'OPH METZ METROPOLE.

Lors de cet entretien, il est vérifié l'éligibilité du demandeur au logement social, à savoir, critères de nationalité ou de séjour et de ressources (inférieures aux plafonds) ainsi que l'adéquation entre la typologie du logement et la composition familiale.

Le logement sera alors proposé au candidat via un Bon de Visite.

### **B. Instruction du dossier de demande de logement en vue d'une présentation en CALEOL**

Les demandeurs ayant fait part de leur intérêt pour le bien proposé sont sollicités pour l'instruction de leur dossier en vue d'un passage en Commission d'Attribution de Logement et d'Examen de l'occupation des Logements.

#### **1) Constitution administrative du dossier**

Le dossier devra comporter les pièces obligatoires à toutes demandes ainsi que les pièces complémentaires liées à la composition familiale, aux ressources ainsi qu'au parcours locatif ou d'hébergement.

#### **2) Vérification de la validité du dossier**

Avant transmission du dossier à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, plusieurs points seront vérifiés.

- *Respect des Plafonds de Ressources*

Conformément à la législation en vigueur, le respect des plafonds de ressources est une condition indispensable à l'attribution d'un logement social, et ce, quel que soit le contingent.

Les demandeurs qui ne sauraient satisfaire les conditions de ressources seront présentés en Commission d'Attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements. La Commission devra obligatoirement rejeter ce dossier au motif de l'irrecevabilité du dossier pour l'accès au parc social.

- *Adéquation entre la typologie et la composition familiale*

Selon l'article L.621-2 du CCH modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, les logements insuffisamment occupés sont définis comme des logements comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

L'OPH METZ METROPOLE prendra en compte dans le calcul du nombre de personnes :

- Les personnes vivant au foyer tel que prévu à l'Article L442-12 CCH
- Les grossesses en cours (avec certificat médical de plus de 12 semaines)
  
- Adéquation entre la capacité financière des ménages et le loyer du logement

L'estimation du montant de l'APL sera faite sur la base des déclarations des demandeurs et codemandeurs.

Le calcul de la capacité financière des ménages s'effectuera suivant deux calcul :

- Le taux d'effort (R441-3-1 du CCH) :

$$\text{Taux d'Effort (TE)} = \frac{(\text{Loyer} + \text{Charges}) - \text{Allocation Logement}}{\text{Ressources du ménage hors allocation logement}}$$

Le taux d'effort ne devra pas dépasser :

- 33% si le chauffage est individuel
- 35% si le chauffage est collectif

- Le Reste à vivre :

Reste à Vivre = Ressources du ménage + APL – (Loyer + Charges) / Unité de Consommation / 30

Calcul des unités de consommations :

1er Adulte = 1

A partir du 2ème Adulte ou Enfants de + de 14 ans = 0.5

Enfants de – de 14 ans = 0.3

Le Reste à vivre ne devra pas être inférieur à 10€.

## **V. La Commission d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements**

### **A. Présentation et Validation du dossier par la CALEOL.**

Conformément à l'article R441-3 CCH, il sera présenté 3 candidats sauf insuffisance de candidature caractérisée ou candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO.

Chaque logement fera l'objet d'au minimum 4 Bons de visite avant présentation en CALEOL.

A l'issue de 2 mois de commercialisation du logement, sans succès, un logement pourra être présenté en CALEOL avec uniquement une candidature.

Le classement de priorité fait par un réservataire n'engage pas la CALEOL.

## B. Décisions de la CALEOL

Les décisions de la CALEOL s'appuient sur le règlement intérieur de celle-ci et prennent en compte la présente politique et celle de Metz Métropole, notamment à travers la convention intercommunale d'attribution.

La CALEOL procède à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale et sociologique des villes et quartiers selon les critères indiqués plus haut et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles L.441-1, L.441-1-1 et L.441-1-2 du CCH ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, la commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand la commission examine les candidatures désignées par le Préfet en application du 7ème alinéa du II de l'article L.441-2-3 du CCH.

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

- a) **Attribution du logement proposé à un candidat ;**
- b) **Attribution du logement proposé en classant les candidats** par ordre de priorité, l'attribution du logement étant proposé au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R.441-10 par le ou les candidats classés devant lui ;
- c) **Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive**, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; **ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;**
- d) **Non-attribution au candidat** du logement proposé ;
- e) **Rejet pour irrecevabilité d'accès au parc social** (dépassement de plafonds).

Toute décision de non-attribution devra être motivée. L'OPH METZ METROPOLE informera le demandeur de cette décision et de son motif.

Dans le cas d'une attribution sous condition suspensive il sera laissé au candidat un délai de 3 jours calendaires à compter de la réception de la décision pour fournir la pièce ou le justificatif ayant justifié la condition suspensive.

## VI. Examen de l'Occupation des Logements

Tous les trois ans à compter de la signature des contrats de location, l'Office examine l'état d'occupation des logements sur la base de l'enquête occupation du parc social réalisée tous les deux ans.

Il fait part à la CALEOL des situations prévues à l'article L442-5-2 du CCH à savoir :

Sur-occupation

Sous-occupation

Logement adapté quitté par l'occupant présentant le handicap

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

La CALEOL constate que le locataire est bien dans l'une de ces situations, définit les caractéristiques du logement dont il a besoin qui seront mentionnées dans l'avis qu'elle formule.



Sur la base de l'avis émis par la CALEOL et notifié au locataire concerné, le service social de l'Office en lien avec le locataire examinera les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les sanctions prévues aux articles L442-3-1 et L442-3-2 du CCH restent applicables aux locataires concernés.

L'examen de l'occupation des logements sera réalisé à l'issue des attributions lors de certaines séances.