



CS 50027
74201 THONON-LES-BAINS CEDEX

Office Public de l'Habitat de
____ THONON
agglomération

LA CHARTE D'ATTRIBUTION

- 24/02/2021 – CALEOL – Approbation nouveau règlement intérieur et nouvelle charte d'attribution
- 24/11/2021 – Avenant n° 1 à la charte d'attribution



L'objectif de cette charte d'attribution est de répondre à la fois à la demande en croissance continue et à la précarisation des demandeurs, tout en maîtrisant l'équilibre de peuplement des groupes d'immeubles.

Elle a pour objet d'afficher clairement les objectifs de Léman Habitat en matière d'attribution :

- Attribuer les logements vacants en respectant la mixité sociale,
- Garantir la transparence des attributions en affichant des règles claires, objectives et opposables,
- Réaffirmer sa mission sociale en améliorant la qualité de service pour répondre aux enjeux du logement social.

Les attributions se doivent donc de concilier dans la mesure du possible l'accueil des ménages primo demandeurs et le parcours résidentiel des occupants du parc avec le maintien des équilibres socio-économiques de chaque site du patrimoine.

A cela doit s'ajouter la prise en considération de la difficulté d'accès au logement des jeunes, des phénomènes de décohabitation tardive liés à la crise sociale et au coût de l'immobilier, des situations de difficulté d'autonomie liées à l'allongement de la durée de vie, aux situations de handicap et au nombre croissant de familles monoparentales.

La politique d'attribution s'attache à répondre à la diversité de la demande, à favoriser l'égalité des chances en matière d'accès au logement, tout en préservant la mixité sociale au sein de son patrimoine.

Le conseil d'administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il valide sur proposition de la commission d'attribution des logements, le règlement intérieur de la commission (cf. annexe 1). La commission rend compte de son activité au conseil d'administration au moins une fois par an.

I- LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Toutes les attributions réalisées sur le patrimoine relèvent exclusivement d'une décision de la commission d'attribution des logements dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité retenus dans la présente charte.

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 Léman Habitat, les réservataires ayant seulement vocation à émettre des propositions.

Le fonctionnement de la commission

Le règlement intérieur de la commission définit ses règles de fonctionnement (cf. annexe 1).

Le secrétariat de la CAL est assuré par le service Gestion Locative.

La commission se réunit deux fois par mois. Elle peut augmenter ou diminuer la fréquence de ses séances en cas de besoin. Les commissions peuvent se dérouler sous forme physique ou sous format numérique.

COMMISSIONS NUMERIQUES (mise en place 1^{er} semestre 2021)

Pendant la durée de la Commission numérique, les membres de la Commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'un outil informatique 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.

Pour le bon fonctionnement des Commissions numériques, chaque membre dispose d'un identifiant et d'un mot de passe lui permettant l'accès à l'application extranet.

En cas d'oubli du mot de passe, tout membre de la commission peut générer un nouveau mot de passe via l'outil.

Les membres de la Commission se prononcent sur les attributions nominatives par le biais de l'application extranet mise en place par Léman-Habitat.

Chaque membre de la Commission ayant voix délibérative a la possibilité de renvoyer un dossier en Commission d'attribution physique.

L'application extranet permet l'édition d'un procès-verbal des attributions et des décisions prises, une fois les votes clôturés. Seuls les votes des membres ayant voix délibératives sont pris en compte pour l'établissement du procès-verbal de Commission et le calcul du quorum.

Des fiches de synthèse (une par logement) sont communiquées aux membres de la commission d'attribution pour permettre de visualiser rapidement les informations sur le candidat et notamment l'adéquation de la typologie, le type de financement du logement proposé, l'ancienneté de la demande, le taux d'effort et le reste à vivre.

L'ensemble du dossier de candidature est à la disposition de la commission pour toute précision nécessaire et non incluse dans la fiche de synthèse.

Un procès-verbal des décisions est dressé à l'issue de chaque séance de la commission et signé par les membres.

Les réservataires

Lorsqu'un logement fait l'objet d'une convention de réservation (art R441-5 CCH), le bénéficiaire de la réservation est informé par écrit de la libération prochaine du logement.

Une liste de 3 candidats doit être transmise dans le délai fixé avec le réservataire. Si le réservataire n'est pas en mesure de proposer 3 candidats, il devra le notifier et le motiver par écrit.

Dans cette hypothèse, le bailleur pourra compléter la liste de candidats.

En accord avec le réservataire, à défaut de candidats, le logement sera remis pour un tour.

Le réservataire peut à titre consultatif présenter les dossiers présentés pour l'attribution de logements pour lesquels il dispose de contrat de réservation.

Conformément aux dispositions de la loi Elan, la gestion en flux de logements sociaux sera généralisée aux conventions actuelles et à venir d'ici le 25.11.2021 dans les conditions du décret d'application.

Cas spécifique de la délégation RS

Une convention conclue entre l'Etat et Léman-Habitat organise les modalités de la délégation de la gestion du contingent préfectoral - réservation sociale. Cette convention a pris effet au 1^{er} juillet 2014. Elle a été établie pour la durée du PDALPD 2014-2018 et actualisée le 10/01/2020.

Le droit de réservation s'exerce au bénéfice des ménages prioritaires prévus dans l'article de cette convention (cf. annexe 5). Les candidats présentés dans le cadre de la convention de délégation de la réservation font l'objet soit d'un entretien avec une personne du pôle attribution soit d'un rapport d'un travailleur social afin de vérifier l'adéquation entre la demande PLS et le quintile « Réservation sociale ».

Les décisions de la commission – décret n°2015-523 du 12 mai 2015

La commission attribue les logements en veillant à la mixité sociale des communes et des quartiers selon les critères définis dans la présente charte et au bénéficiaire, notamment, des demandeurs prioritaires définis par la législation au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Les éléments de recevabilité du dossier sont examinés au moment de l'attribution.

La commission examine trois dossiers pour un même logement sauf :

- S'il y a insuffisance motivée du nombre des candidats.
- Pour les candidats éligibles aux critères définis par la loi sur le droit au logement opposable *DALO*

Conformément à l'article 4 du décret R.441-3 du 12 mai 2015, pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

➤ **Rejet pour irrecevabilité : pour les ménages non éligibles au parc social :**

Deux conditions réglementaires doivent être respectées pour accéder au logement social à savoir :

1. Des conditions de ressources, au regard de l'offre proposée (respect des plafonds)
2. La régularité du séjour sur le territoire français pour les personnes de nationalité étrangère

➤ **Attribution du logement proposé à un candidat ;**

➤ **Attribution par rang ;**

La commission classe les candidats par ordre de priorité. L'attribution du logement étant prononcée 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. Cette pratique des attributions conditionnelles permet, en cas de refus de l'offre du logement par le candidat classé en tête, d'attribuer celui-ci au candidat suivant ; le logement est alors proposé au deuxième ou au troisième candidat, sans qu'une nouvelle réunion de la CALEOL soit nécessaire.

➤ **Attribution sous conditions suspensives :**

Lorsque l'une des conditions d'accès au logement social prévues par la réglementation n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission, cette décision emporte l'obligation par le bailleur de signer un bail avec l'attributaire si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution. Ce délai est fixé à 10 jours à partir de la notification de demande de documents par la chargée de CAL.

- **Non attribution :** Différents motifs peuvent être invoqués pour fonder une décision de non-attribution à une demande sur un logement donné, à un moment donné. Cette décision réserve la possibilité de réexaminer le dossier en vue d'une attribution ultérieure sur un autre logement ou quand la situation du ménage aura évolué. Cette décision doit être motivée (annexe 4)

La commission peut reporter l'examen d'un dossier en attente de compléments d'information pour la prochaine séance.

En cas de harcèlement ou menaces d'un demandeur de logement envers le personnel de Léman-Habitat, la Commission d'Attribution se réserve le droit de suspendre l'instruction de sa demande. La durée de la suspension sera ajustée à la situation et à la gravité des faits sans pouvoir excéder une durée de 12 mois.

Recours contre une décision de la commission d'attribution

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

II- ORIENTATIONS

En complément des critères d'attribution fixés réglementairement, des critères propres à la commission d'attribution sont définis par la présente charte pour permettre de statuer en toute transparence.

Ces critères portent tant sur la situation des candidats que sur les caractéristiques des logements proposés (adéquation de la typologie à la composition familiale) et sont applicables pour l'ensemble des attributions, y compris les mutations au sein du parc (grille d'adéquation, ancienneté, taux d'effort ; situation d'handicap ou mobilité).

Les membres de la commission d'attribution sont amenés à émettre, après analyse des candidatures un avis sur chaque dossier, en fonction des dispositions légales et réglementaires en matière d'attribution de logements sociaux.

Conformément à l'article R.441-2-1 du CCH, aucune attribution de logement ne peut être décidée, si la candidature n'est pas au préalable pourvue d'un numéro unique de demande.

Il est rappelé que : « aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée » (article 1^{er}, 2^e alinéa, loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

a) Les critères

Ces critères sont établis en cohérence avec les critères réglementaires. Deux notions sont retenues :

L'URGENCE – Elle implique que le candidat soit confronté à une difficulté réelle et majeure liée à ses conditions d'habitation et notamment :

- Situation d'impayé
- Le handicap
- La maladie lorsqu'elle a pour conséquence une perte d'autonomie
- L'occupation d'un logement sinistré
- L'impératif du relogement dans le cadre d'opérations de réhabilitation ou de restructuration

Ces critères, qui peuvent être cumulatifs, ne sont pas hiérarchisés ni exhaustifs.

LA NECESSITE – Elle implique que le candidat soit confronté à des conditions de logement rendant souhaitable une attribution qui améliore les conditions de vie du ménage ou de la famille.

- La recherche d'un logement plus grand ou plus petit.
- La demande d'un rapprochement familial, professionnel ou médical
- L'inadéquation des ressources au loyer en cours
- La décohabitation pour remédier à une situation de sur occupation manifeste
- La recherche d'un premier logement pour les jeunes confrontés au coût de l'immobilier privé.

Ces critères, qui peuvent être cumulatifs, ne sont pas hiérarchisés ni exhaustifs.

L'ancienneté de la demande est un des critères à prendre en compte pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires mais ne constitue pas le principal critère d'urgence ou de nécessité, sauf délai anormalement long au sens de la loi du droit au logement opposable (DALO).

b) L'adéquation de l'offre à la demande

La commission sera vigilante à la bonne adéquation entre la taille du logement et la composition du ménage : afin de permettre aux ménages de s'intégrer au mieux dans leur logement, notamment dans le cas de familles monoparentales pour lesquelles est proposée l'attribution de petits logements (de type 2 ou 3) ; la commission sera attentive à l'âge, au sexe et la scolarisation des enfants au regard de la typologie proposée et de la localisation du logement (grille annexe 3).

Une même attention sera apportée sur les grandes typologies pour empêcher une sous occupation injustifiée au regard de la pénurie de grands logements.

c) Les mutations à l'intérieur du parc

Léman Habitat affirme sa volonté de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires. Ainsi un ménage peut bénéficier d'une mobilité sur l'ensemble du parc quelle que soit la localisation de son logement d'origine. Une attention toute particulière sera portée sur les logements du contingent Léman Habitat pour favoriser ce parcours résidentiel. Les mutations internes devront être réalisés dans le respect de l'engagement de Léman-Habitat auprès de la Convention intercommunale d'attribution (2019-2024).

En outre, certaines situations difficiles justifient le caractère prioritaire d'une mutation. En conséquence, les critères suivants complètent les critères d'urgence définis dans la présente charte :

- La baisse conséquente de ressources entraînant une forte majoration du taux d'effort,
- La nécessité du rapprochement d'un centre de soins ou de service à la population notamment pour les personnes âgées,
- La nécessité d'un logement adapté en raison d'un handicap
- La sur-occupation
- Les mutations en cas de sous-occupation

En application de l'article L.442-3-1 du CCH, Léman Habitat peut proposer une mutation aux ménages en situation de sous-occupation afin d'optimiser l'occupation du parc.

La notion de « sous-occupation » est ainsi définie : « Les locaux sont insuffisamment occupés s'ils comportent un nombre de pièces supérieur de plus de deux au nombre de personnes y résidant principalement ». (Exemple : une personne seule dans un type 3, 2 personnes dans un type 4)

Aucune demande de mutation n'est recevable s'il y a des impayés de loyers (hors plan d'apurement dans le cadre de mutation financière et sociale) ou si le logement occupé n'est pas en bon état de location.

d) Taux d'effort et reste à vivre

Le taux d'effort et le reste à vivre sont des outils qui ont un caractère indicatif : ils n'intègrent pas les dettes et plans d'apurement qui ne sont pas toujours connus de nos services. Ils permettent d'identifier un risque ou une fragilité à mettre en perspective en fonction de la situation familiale du demandeur, de son parcours résidentiel, de ses projets, de ses capacités de gestion.

Dans les conditions fixées par l'arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R.441-3-1 du CCH, les ressources du demandeur sont considérées lors de l'instruction du dossier en

prenant en compte les diverses aides sociales, afin que la commission ait une connaissance précise du taux d'effort supporté par le futur locataire et de son reste à vivre. Au-delà du montant du loyer et des charges communes, les charges de chauffage sont appréciées pour éviter de placer, dès l'entrée dans les lieux, le candidat en situation difficile (Annexe 6).

e) Public prioritaire

Jusqu'à la promulgation au journal officiel du 28 janvier 2017 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et la citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'assemblée nationale le 22 décembre 2016, l'article L441-1 du CCH fixait une liste des personnes prioritaires visées par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) en application de la loi BESSON au 31 mai 1990 modifiée.

Désormais, il n'y a plus qu'une liste de public prioritaire. Les critères de priorité au titre du DALO (article L441-2-3 du CCH) sont incluses dans la liste des priorités nationales. Concernant le contingent préfectoral et plus spécifiquement la réservation sociale, la hiérarchisation entre les publics prioritaires est définie par la grille de cotation mise en place avec la convention de délégation de gestion du 10/01/2020. (Cf annexe 5)

f) Bourse d'échange

La commission est favorable aux mutations inter-bailleurs via la bourse départementale d'échanges de logements sociaux.

g) Garanties

L'article 55 de la loi MOLLE stipule que « si le bailleur est une personne morale (...) le cautionnement ne peut être demandé que s'il est apporté par des organismes dont la liste est fixée par décret en conseil d'état. L'absence de garants type locapass, FSL, autres... ne peut pas constituer un refus d'attribution.

h) Enfant majeur non à charge

Les enfants majeurs non à charge fiscalement apparaissant sur la demande de logement de leurs parents devront fournir leur avis d'imposition et ressources et en cas d'attribution devront être co-titulaires du bail.

i) Cas spécifique des opérations de démolition et/ou reconstruction

Dans le cadre de la CUS et des engagements pris dans le PSP, Léman Habitat est susceptible d'engager des opérations de démolition et/ou reconstruction.

Une charte de relogement a été validée dans le cadre de la concertation.

Cette charte de relogement définit les modalités de relogement et d'accompagnement social de personnes concernées par ces opérations.

Les administrateurs de la CALEOL porteront une attention particulière à ces relogements dont le caractère spécifique nécessite un traitement personnalisé (typologie cf grille annexe 3 ; secteur, souhait d'intégrer la nouvelle résidence en construction, positionnement sur des programmes neufs).

III- EXAMENS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS (Article L442-5-2 CCH)

En application de la loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 (JO du 24 novembre 2018) portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN et depuis le 1^{er} janvier 2019, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, le bailleur examine les conditions d'occupation du logement de ses locataires. Ce dispositif

s'appliquera aux 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 les situations suivantes :

- 1° Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L542-2 du code de la sécurité sociale ;
- 2° Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L.621-2 du CCH
- 3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- 4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- 5° Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement

Si la commission constate que le locataire est bien dans une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin. Ensuite, le bailleur, en lien avec le locataire, examine les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les sanctions prévues aux articles L.442-3-1 et L.442-3-2 du CCH (respectivement les situations de sous occupation et de logement adapté qui n'est plus occupé par une personne handicapée) restent applicables aux locataires concernés.

Pour mémoire, dans le premier cas, le locataire habitant en zone tendue qui a refusé 3 offres de relogement conformes à ses besoins perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de six mois suivant la notification de la troisième offre de relogement, sauf exceptions liées notamment à l'âge ou au handicap du locataire ou si le logement se situe en QPV. Dans le deuxième cas, le locataire qui a refusé trois offres de relogement conforme à ses besoins perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de six mois suivant la notification de la troisième offre de relogement quelle que soit la situation géographique du domicile, sauf s'il a plus de 65 ans.

IV- EQUILIBRE DE PEUPEMENT

Lorsque la commission doit attribuer des logements sur les sites retenus comme sensibles, elle s'assure que ces attributions ne contribuent pas à accroître la fragilité existante du groupe ou ne risquent pas de mettre en difficulté sociale le candidat pressenti.

Par ailleurs, dans ce même souci d'équilibre, lors de la mise en service d'un programme neuf, une réunion de concertation est organisée, préalablement aux désignations des candidats, entre les différents réservataires, Léman Habitat et les communes concernées.

V- EVALUATION ET CONTRÔLE

Afin de vérifier la bonne application de la présente charte et la bonne mise en œuvre de la politique de mixité sociale, les éléments de contrôle et d'évaluation sont :

- Le nombre d'attributions par réservataire
- La typologie des attributions
- Le nombre et le motif des refus d'attribution
- Le nombre de mutations

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 est remis à chaque administrateur.

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1	Le règlement intérieur de la commission
ANNEXE 2	Le processus d'attribution
ANNEXE 3	Grille d'adéquation entre typologie de logement et composition du ménage
ANNEXE 4	Décisions Commission d'Attribution des Logements
ANNEXE 5	Convention de délégation RS
ANNEXE 6	Rappel des critères d'attribution fixés par le Conseil d'Administration

ANNEXE 1

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

Article 1

La commission prévue à l'Art. L.441-2 du CCH, qui attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, est composée, conformément à l'Art.R.441-9 du CCH :

- de membres de droits:

a) six membres désignés par le conseil d'administration pour la durée de leur mandat. Ils sont élus au scrutin majoritaire et l'un d'eux a obligatoirement la qualité de représentant des locataires.

b) un représentant de l'Etat dans le département,

c) un représentant des EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) compétents en matière de PLH (programme Local de l'Habitat), ou leurs représentants, pour l'attribution des logements situés sur leur territoire.

d) du Maire ou son représentant, pour l'attribution des logements situés sur sa commune. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

- des membres avec voix consultatives :

e) les réservataires non membres de droits participent pour les logements relevant de leur contingent.

f) un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365.3 du CCH.

Article 2

Les six membres désignés par le conseil d'Administration, élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président.

En cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui est élu.

En son absence, la Présidence est assurée par le membre le plus âgé de la commission.

Le conseil d'administration peut révoquer un membre de la commission s'il a un motif pour le faire.

Il devra, à cet effet, notifier au membre qu'il se propose de révoquer, une décision motivée.

Article 3

Conformément au CCH, la commission peut valablement délibérer si au moins la moitié de ces membres titulaires sont présents.

En cas d'absence du représentant de la commune, la voix du Président est prépondérante en cas de partage égal des voix. Tout membre de la commission pourra recevoir un pouvoir

de la part d'un autre membre ; ce pouvoir ne pourra toutefois être pris en compte dans le calcul du quorum.

Chaque membre de la commission ne pourra recevoir plus d'un pouvoir en plus du sien propre.

Article 4

La CALEOL se réunit au siège de Léman-Habitat 2 fois par mois. Des séances complémentaires pourront être également organisées, notamment dans le cadre de la livraison de programmes neufs.

Un planning semestriel est communiqué aux membres

Conformément aux dispositions prévues à l'article L. 441-2 du CCH, et après accord du représentant de l'Etat dans le département, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements peut prendre une forme numérique ou dématérialisée en réunissant ses membres à distance.

Article 5

En dehors des séances régulièrement convoquées, Léman-Habitat peut proposer aux administrateurs, une attribution de logement à titre provisoire ou définitif pour assurer un relogement d'une personne sinistrée à la demande d'une collectivité ou à sa propre initiative selon le degré d'urgence. Les membres valident l'attribution par mail ou via l'outil INTRANET proposé.

Article 6

La commission peut entendre les personnes de son choix et s'adjoindre des membres ayant voix consultative (travailleurs sociaux, etc...).

Il sera rendu compte des communications écrites d'un membre qui ne pourrait être présent à la séance pour laquelle il a été convié. Il est rappelé que toutes les informations relatives aux demandeurs et mises à disposition des participants à quelque titre que ce soit, relèvent de la plus stricte confidentialité.

Article 7

Les décisions de la commission (cf. décret n°2015-523 du 12 mai 2015) font l'objet d'un document signé en séance par les membres présents de la commission.

Un procès-verbal des décisions prises lors de la commission est dressé ultérieurement.

Il est signé par les membres de la commission.

Article 8

La commission rend compte de son activité au conseil d'administration une fois par an.

Annexe 2

LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION

Préalable :

Numéro Unique Départemental (NUD) : Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée suivant la procédure du Système National d'Enregistrement (SNE). Ainsi, toute demande de logement social fait l'objet, d'un enregistrement par un système de gestion départemental agréé par le Préfet qui donne lieu à la délivrance d'un numéro par le service d'enregistrement dans le délai d'un mois qui suit le dépôt de la demande.

La demande enregistrée est valable un an et renouvelable. Elle ne peut être radiée que pour l'un des motifs suivants :

- Le demandeur a bénéficié d'une attribution,
- La demande de logement n'a pas été renouvelée,
- Le demandeur renonce par écrit à sa candidature,
- Absence de réponse à un courrier adressé à la dernière adresse indiquée par le demandeur,
- Irrecevabilité de la demande au regard des conditions légales et règlementaires.

La radiation de la demande doit être notifiée par écrit et assortie des motifs réglementaires (acceptation écrite de l'attribution de logement, renonciation écrite du demandeur, non-renouvellement dans le délai de validité).

Le SNE, géré conjointement par l'Etat et les bailleurs sociaux, a pour objet de garantir les droits du demandeur et d'assurer l'examen prioritaire des demandes qui n'ont pu être satisfaites dans les délais prévus au quatrième alinéa de l'article L.441-1-1-2.

I. LE TRAITEMENT DE LA DEMANDE

A -LA CONSTITUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

a. Dépôt et enregistrement de la demande

Les demandeurs seront incités à saisir directement en ligne leur demande et renouvellement sur le Portail Grand Public du Système d'Enregistrement via « demande-logement-social.gouv.fr ».

Si le demandeur transmet directement sa demande et le justificatif dûment complété à Léman-habitat, l'ensemble du dossier sera adressé à PLS ADIL qui saisit la demande.

Le demandeur est informé via :

- Le récépissé du Numéro Unique Départemental,
- L'accusé réception de l'enregistrement de la demande.

Annexe 2

b. Renouvellement et actualisation de la demande

La demande de logement est renouvelée chaque année.

Pour les demandeurs n'ayant pas fait l'objet d'une attribution, une relance du demandeur est réalisée par le SNE.

En cas de non renouvellement auprès de l'un des organismes enregistreurs dans le délai imparti, la demande de logement est radiée par le SNE.

II. L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Sous la responsabilité du Responsable du service de la Gestion Locative, les demandes sont sélectionnées et instruites. Ne rejetant aucune demande, le pôle Attribution prend l'initiative du passage en CALEOL, en fonction des dates de libération ou de livraison des logements.

L'instruction consiste à :

- Faire compléter le dossier par le demandeur,
- Rassembler les pièces justificatives,
- Au besoin, rencontrer le demandeur pour affiner sa demande.

L'instruction du dossier vise à limiter les deux risques d'attribution :

- L'impayé,
- La perturbation du fonctionnement social de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

A –L'ANALYSE DE LA DEMANDE

L'analyse de la demande par le pôle attribution consiste à vérifier :

- Sa recevabilité aux vues des dispositions réglementaires,
- Le respect des plafonds de ressources,
- La régularité du séjour.

L'analyse va ensuite porter sur les critères généraux de la demande, les critères de priorité et l'objectif de mixité définis par la charte d'attribution validée par le Conseil d'Administration.

Cette vérification va permettre de déterminer la meilleure adéquation entre le logement disponible et la demande de logement.

Cette vérification sur pièces peut être complétée par des vérifications téléphoniques avec l'ancien bailleur, les services sociaux.

Annexe 2

Le pôle Attribution lors de l'instruction prend directement contact par téléphone avec le candidat pour demander des pièces manquantes mais aussi pour mieux comprendre la situation du demandeur et affiner l'adéquation entre ressources et loyers/charges.

L'entretien individualisé :

Le Pôle Attribution peut également, au cours d'un entretien individualisé avec le demandeur, vérifier et approfondir la connaissance de la situation du demandeur :

- Sur d'éventuelles difficultés économiques et sociales,
- Sur la capacité à gérer ses difficultés et l'accès aux droits sociaux,
- Sur son parcours résidentiel et ses souhaits particuliers quant au logement demandé,
- Sur les points d'appui dont il disposera sur la commune, le quartier où se situe le logement proposé.

Cet entretien sera réalisé chaque fois que cela sera possible, notamment pour le public issu du DALO du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Dans le cadre d'une demande de mutation au sein du parc de Léman Habitat, cet entretien s'accompagne d'une visite technique du logement pour évaluer la bonne tenue du logement et les frais de remise en état à charge du locataire, ce qui conditionne l'obtention d'un nouveau logement.

L'entretien individuel donne lieu à l'établissement d'un diagnostic social dont les éléments seront présentés en séance.

III. LE TRAITEMENT DES SUITES DE LA CALEOL

A l'issue de la CALEOL, la proposition d'attribution du logement est adressée par courrier ou courriel au demandeur.

Durant cette période, le pôle Attribution doit procéder à une relance téléphonique incitant l'attributaire à répondre rapidement.

Tout défaut de réponse dans les dix jours, à compter de la proposition d'attribution, vaut refus et le chargé de CAL propose le logement à l'attributaire suivant, s'il y en a un. Dans le cas contraire, il recherche un nouveau candidat pour la prochaine commission ou en informe le réservataire.

L'ensemble du processus d'attribution doit être mené de la manière la plus prompte afin de limiter les périodes de vacance.

En cas de retard de d'attribution ou d'annulation de préavis

En cas de retard ou d'annulation de préavis, si la Commission d'Attribution des Logements a déjà statué sur l'attribution du logement, le candidat pourra se voir proposer un autre logement dans les mêmes conditions en fonction des nouvelles libérations. L'accord du Président de la CALEOL est au préalable nécessaire. La CALEOL devra statuer lors de la sa plus proche réunion.

Chaque décision sera entérinée par la CALEOL.

Annexe 3

**TABLEAU INDICATIF D'ADEQUATION ENTRE
TYPOLOGIE DU LOGEMENT ET COMPOSITION DU MENAGE**

	Studio	T2	T3
1 adulte seul	oui	oui	Oui (dans le cadre d'un plan de relogement)
1 adulte et 1 jeune enfant	non	oui	
1 adulte et 1 adolescent de même sexe	non	Exceptionnellement en cas d'urgence	
1 adulte et 1 adolescent de sexe différent	non	Non	
2 adultes (enfant majeur, ascendant...)	non	Exceptionnellement en cas d'urgence	Oui dans le cadre d'un plan de relogement
1 couple sans enfant	oui	oui	Oui dans le cadre d'un plan de relogement
1 couple et 1 enfant	non	Exceptionnellement en cas d'urgence (fonction de l'âge de l'enfant et de la taille du logement)	

	T3	T4
1 adulte et 1 enfant	Oui	non
1 adulte et 2 enfants de même sexe	oui	oui
1 adulte et 2 enfants de sexe différent	Au cas par cas et en fonction de l'âge des enfants (en fonction de l'offre disponible)	oui
2 adultes (enfant majeur, ascendant...)	oui	
1 couple sans enfant	Non (sauf naissance déclarée + vacance prolongée/financement)	
1 couple et 1 enfant	oui	non
1 couple avec 2 enfants	Au cas par cas (fonction de l'âge des enfants)	oui

TABLEAU DECISIONS COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

DECISIONS CAL	MOTIFS
ATTRIBUTION PAR RANG	Dossier complet et favorable
ATTRIBUTION SOUS CONDITION DE SUSPENSION	Pièce(s) justifiant l'accès du logement social manquante(s) (Avis d'Imposition, titre de séjour) Indiquer un délai de transmission
NON ATTRIBUTION	<ul style="list-style-type: none"> . Capacité financière du ménage inadaptée au logement proposé . Dossier incomplet . Typologie inadaptée . Mise en place d'un plan ou réparation locative / dette locative . Squat précédent . Trouble du voisinage . Incohérence d'information . Tranquillité du site
REJET POUR IRRECEVABILITE	<ul style="list-style-type: none"> . Ménage non éligible au parc social . Dépassement de plafond de ressources pour le logement proposé

CONVENTION DE DELEGATION DE LA GESTION DU CONTINGENT PREFECTORAL « RESERVATION SOCIALE »



PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Convention de délégation de la gestion du contingent préfectoral réservation sociale

La présente convention est conclue entre :

L'Etat représenté par Monsieur Pierre LAMBERT, préfet de la Haute-Savoie,

Et

L'office public de l'habitat de Thonon agglomération, établissement à caractère industriel et commercial, dénommé **Léman Habitat**, dont le siège social est à Thonon-les-Bains, 32 boulevard du Canal, identifié au Répertoire des Entreprises et de leurs Etablissements sous le n°SIREN 277 400 024 et au Registre du Commerce et des Sociétés de Thonon-les-Bains (Haute-Savoie) sous le n° 2009 B 56, dénommée ci-après l'organisme de logement social, représentée par Madame Isabelle GAUTRON, sa directrice générale.

Article 1^{er} : Objet de la convention

En application des articles L.441-1 et R.441-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la présente convention organise les modalités de la délégation de la gestion du contingent préfectoral – réservation sociale, dans le département de la Haute-Savoie.

Cette convention constituera une annexe à la convention cadre de réservation des logements de l'Etat visée par l'article R441-1 du CCH, en cours de rédaction au jour de la signature de la présente convention de délégation. Un avenant permettra l'adjonction des deux documents.

Le droit de réservation du préfet s'exerce au bénéfice des ménages prioritaires mentionnés à l'article L.441-1 du CCH, autres que les agents civils et militaires de l'Etat, selon les priorités définies à l'article 2 infra. Le contexte local peut amener l'Etat à proposer à titre exceptionnel des ménages demandeurs autres que ceux visés à l'article 2.

Les logements entrant dans le champ de cette convention sont les logements locatifs sociaux du patrimoine du bailleur, identifiés en annexe et actualisés annuellement. Cette gestion est dite en « stock ».

Les parties de la présente convention s'engagent à mettre en place progressivement les conditions d'une gestion en flux, selon la temporalité et les modalités qui auront été prévues par la loi ELAN et ses décrets d'application.

Le droit de réservation du préfet s'exerce sur le parc locatif du bailleur, sur chacun de ses ensembles immobiliers selon les modalités définies dans la convention prévue par les articles L.353-1 à L.353-17 du CCH, qui lui est propre et signée entre l'organisme de logement social et l'Etat (et/ou le délégataire de l'octroi des aides à la pierre, le cas échéant).

La gestion des attributions, pour le parc de logements identifiés, se fera par le biais de l'interconnexion des progiciels des bailleurs sociaux avec le Système National d'Enregistrement, qui basculera les

événements relatifs au suivi des attributions à l'application informatique dédiée, dénommée SYPLO. Chaque bailleur est tenu de vérifier auprès de son éditeur que les informations présentes dans le progiciel utilisé sont bien déversées dans le SNE et devra s'attacher à résoudre les éventuelles anomalies détectées, en lien avec son éditeur.

Article 2 : Publics concernés par les attributions des logements objet de la convention

Suite au passage de la Haute-Savoie au Système National d'Enregistrement (SNE) le 1^{er} janvier 2016, l'application PLS a permis de conserver un système de cotation permettant d'ordonner les demandes de logement social en fonction des types de priorité.

Les partenaires ont établi une grille de cotation des critères de priorité selon les caractéristiques des ménages demandeurs (cf. annexe 1 de la présente convention).

Cette cotation a vocation à être adaptée au regard des évolutions législatives passées et à venir (Lois ALUR, Egalité et Citoyenneté, ELAN, ...) et permet d'établir un ordonnancement de la demande pour chaque type de logement pour une commune.

Pour l'Etat, la cotation de la demande dans l'attribution d'un logement social est essentielle, d'autant plus que la Haute-Savoie connaît une forte tension sur le logement. La cotation doit permettre de hiérarchiser les demandes de logements sociaux en fonction des critères de priorité, dans le respect de ceux posés par la loi, et de ceux définis dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Il s'agit d'un outil d'aide à la décision permettant un ordonnancement des ménages en fonction des priorités sociales liées au logement identifié. Dès qu'un logement se libère, ses critères (typologie, loyer,...) permettent d'identifier les demandeurs prioritaires pouvant y prétendre. Un classement est ensuite opéré au regard du nombre de points issu de la cotation.

D'ores et déjà, l'Etat désigne les priorités suivantes :

- ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO ;
- personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition (CHRS, IHU, CADA, CAO, résidences sociales, appartements thérapeutiques...)
- ménages dépourvus de logement : hébergés par des tiers, mal logés ou défavorisés (camping, caravane ou locaux de fortune,...);
- ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation ou mettant en danger la sécurité ou la santé des occupants : logements indécents, reconnus insalubres, en état de péril (après mobilisation de la législation propre à chaque situation) ;
- personnes victimes de violences familiales ou sexuelles (victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords) ;
- personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- personnes en parcours de sortie de prostitution, victimes de traite des humains ou de proxénétisme ;
- ménages en sur-occupation (règles définies pour l'ouverture des droits aux aides au logement) ;

- ménages soumis à une procédure d'expulsion, sans relogement.

Il est rappelé que l'Etat est tenu de participer à l'atteinte des objectifs posés par la loi Egalité et Citoyenneté sur son contingent préfectoral, à savoir :

- réserver à minima 25% des logements sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) aux 25% des ménages les plus pauvres (1^{er} quartile de revenus).
- Réserver à minima 50% des logements sociaux en QPV aux 50% des ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles.

Ce principe de cotation de la demande, pourra être revu chaque année. Il sera opportun que l'élaboration de ces règles de cotation (et donc de priorité) se fasse en cohérence avec les priorités du PDALHPD.

Les ménages devront disposer au préalable d'une demande de logement social active déposée auprès d'un guichet enregistreur dans le département ou sur le Portail grand Public (PGP).

En cas de force majeure (urgence sociale, ordre public, publics spécifiques...) la DDCS signalera aux bailleurs des ménages qui doivent être relogés en très grande priorité, par le biais d'un message à l'USH 74 avec copie à l'Adil pour ajout des points de cotation dans l'application PLS.

Article 3 : Engagement du bailleur

Cette délégation de gestion s'accompagne d'une obligation de transparence pour les organismes de logement social.

Toute libération d'un logement identifié contingent préfectoral sera renseignée dans l'application SYPLO au plus tard dans les 10 jours suivant l'information donnée par le locataire en place.

Les informations suivantes devront apparaître :

- numéro RPLS,
- adresse,
- type, surface habitable corrigée ou utile,
- étage, présence ou non d'un ascenseur, mode et nature du chauffage, classe énergétique,
- indication du financement d'origine et plafond de ressources applicables,
- montant du loyer et montant de la provision pour charges en précisant la nature des charges,
- s'il y a lieu, le caractère obligatoire ou non de la location des dépendances et le montant des loyers et charges correspondants, s'ils sont distincts du loyer principal,
- accessibilité ou non aux personnes à mobilité réduite,
- date et disponibilité du logement.

Les mutations réalisées dans le cadre de la bourse d'échanges départementale interbailleurs de

logements locatifs sociaux visant à fluidifier les parcours résidentiels font exception à ces dispositions.

Ces dispositions seront amenées à évoluer en cours de convention, et feront l'objet d'un avenant, au regard du passage d'une gestion en stock à une gestion en flux.

Lorsqu'un logement du contingent préfectoral se libère, le bailleur s'engage à proposer en Commission d'attributions trois propositions de demandeurs dont les caractéristiques concordent avec les priorités définies par l'Etat et selon les modalités rappelées dans l'article 2 de la présente convention.

Il est fait exception à cette règle en cas de candidature reconnue prioritaire au titre du DALO, où un seul dossier devra être présenté.

Pour ce faire, il veillera à ce que la proposition de logement soit faite :

- en priorité à un ménage reconnu prioritaire DALO ou en sortie de structure d'hébergement,
- à des ménages dont la cotation (établie selon la règle présentée article 2) les fait se situer pour le type de logement sur la commune concernée dans le premier quintile de l'ordonnement, à partir du moment où il relève bien des critères de priorité posés par l'article L 441-1 du CCH.

Les contraintes liées à l'équilibre du peuplement de l'immeuble concerné seront prises en compte par la commission d'attribution de l'organisme conformément à la loi Egalité et Citoyenneté et aux décisions prises au sein de la Conférence Intercommunale du Logement.

Dans le cas où l'attribution du logement serait faite à un ménage qui n'est pas reconnu prioritaire au titre du DALO ou en sortie d'hébergement, alors que le quintile de l'ordonnement comprendrait des demandeurs de ce type, une information écrite systématique sera faite à la DDCS à l'adresse suivante :

ddcs-reservation-sociale@haute-savoie.gouv.fr

Cette information précisera les raisons de cette attribution dérogatoire et le bailleur communiquera tout élément justifiant cette décision auprès des services de l'Etat.

Au sein des zones détendues, où il n'y aurait pas la possibilité de trouver trois demandeurs de logements pour le type de logement dans la commune concernée, le bailleur pourra élargir son cadre de recherche pour trouver un attributaire possible, quand bien même ce ménage n'entrerait pas dans les priorités de logement définies à l'article 2. Concernant ces situations, une communication écrite systématique sera faite par les bailleurs auprès des services de l'Etat à l'adresse suivante :

ddcs-reservation-sociale@haute-savoie.gouv.fr

Pour les ménages résidant en structures d'hébergement ou en résidences sociales, une collaboration privilégiée sera recherchée avec le SIAO pouvant déboucher éventuellement sur des solutions d'accès au logement adaptés tels que le bail glissant ou la convention de sous location ou tout autre dispositif d'accompagnement envisagé. Le bailleur informera simultanément le SIAO et les responsables des établissements des propositions de logement faites aux ménages. En effet, certains d'entre eux nécessitent d'être accompagnés dans leur prise de décision et dans les formalités d'aide à l'entrée dans le logement.

En ce qui concerne les baux glissants, ils seront réalisés en lien permanent avec le SIAO et les opérateurs désignés par les services de l'Etat dans le cadre d'appels à projet spécifiques. Ces baux feront l'objet d'un suivi spécifique et régulier afin de lever les potentiels freins au glissement vers un

bail classique. Une procédure sera établie pour identifier les ménages relogés sur un bail glissant dans le SNE et chaque bailleur s'engagera à respecter les orientations de baux glissants préconisées par le SIAO ou la COMED. Durant la période de bail glissant, il ne pourra pas être proposé par d'autres bailleurs un nouveau logement avec bail « classique ».

Le bailleur s'engage à renseigner sans délai le SNE dans le cadre de la gestion partagée ou SYPLO et notamment à indiquer :

- au moins trois propositions (sauf en cas d'insuffisance de candidats) ou une seule lorsqu'il s'agit d'un candidat DALO, effectuées auprès de la commission d'attribution des logements (CAL) ;
- les résultats de la CAL (les refus de celle-ci doivent être motivés) ;
- les refus des candidats, en précisant impérativement les motifs invoqués. Le bailleur transmettra à la DDCS par mail (ddcs-reservation-sociale@haute-savoie.gouv.fr) les justificatifs produits par le candidat à l'appui de son refus. A noter, que la non-réponse aux sollicitations du bailleur par le candidat ou l'absence de constitution du dossier par un demandeur sont assimilés à un refus bien que dans ce cas, aucun justificatif ne puisse être produit. Une communication écrite sera toutefois adressée à la DDCS pour l'informer de la situation en indiquant les raisons du refus, ainsi que les délais.

Les candidats seront systématiquement informés par un écrit du bailleur (courrier ou courriel) des propositions.

Le bailleur s'engage à procéder aux radiations pour attribution dans le SNE dès la signature du bail et précisera le caractère prioritaire de la demande lorsque le SNE le permettra. En tant que guichet enregistreur, le bailleur devra mettre à jour les dossiers des ménages si l'instruction du dossier pour le passage en CAL révèle des anomalies (revenus supérieurs à ceux renseignés par exemple).

Le bailleur s'engage à inviter la DDCS à chaque commission d'attribution de logements. Il devra par ailleurs, conformément au CCH, transmettre les procès-verbaux des commissions dans les jours suivant la CAL. Ces PV devront mentionner le type de public présenté en CAL (indiquer le chiffre) selon la nomenclature suivante :

- 1) DALO
- 2) Sortant d'hébergement
- 3) Sur-occupation
- 4) Insalubrité – indécence – péril – indignité
- 5) Violence familiales
- 6) Expulsions locatives
- 7) Dépourvu de logement
- 8) Handicap
- 9) Autres situations

Lorsque les outils informatiques des bailleurs seront totalement interfacés avec le module de gestion

partagée du SNE (volet « décision d'attribution »), cette procédure ne sera plus exigée auprès des bailleurs, puisqu'elle sera renseignée automatiquement lors de la radiation pour attribution.

L'USH 74, établira, en collaboration avec les bailleurs, une analyse qualitative des attributions, notamment sur celles qui pourraient déroger aux priorités énoncées par l'Etat dans l'article 2 de la présente convention.

Article 4 : Engagement des services de l'Etat

L'Etat s'engage à enregistrer les logements des programmes neufs dans SYPLO, tant que cette identification reste prévue par les textes.

L'inscription de la reconnaissance du statut DALO relève de la compétence de l'Etat selon les décisions prises par la COMED.

La DDCS aura à charge de renseigner COMDALO, SYPLO, SNE.

Au regard de l'information faite par les bailleurs auprès de la DDCS des propositions de logement refusées par les ménages DALO (cf. article 3), la DDCS procédera, le cas échéant, au retrait du statut DALO et renseignera le SNE.

L'Etat mettra en place une instance semestrielle de suivi des cas dits « bloqués » réunissant les représentants du SIAO, de l'USH, du Conseil Départemental. Cette commission traitera des situations des ménages considérés comme "classés" prioritaires par l'ordonnancement défini selon la cotation vue à l'article 2 et qui n'arrivent pas à trouver de solution de logements. Un plan d'action partagé par l'ensemble des partenaires sera mis en place pour chaque situation.

Les modalités de réunion et de fonctionnement de cette instance, réunissant les différents acteurs concernés, pourront aussi relever le cas échéant des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) validée en CIL pour chaque EPCI concerné par cette obligation légale.

Article 5 : Programmes neufs

Le processus de réservation en amont des logements (en application de l'arrêté du 05/05/2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif), fait l'objet d'une identification des logements relevant du contingent préfectoral. En amont de la demande d'agrément, les bailleurs envoient un courrier de réservation (Annexe 2) à compléter, ainsi qu'un document descriptif de l'opération (calendrier, typologie, financement), à la DDCS à l'adresse suivante : ddcs-reservation-sociale@haute-savoie.gouv.fr

La DDCS retourne le document complété au bailleur, afin que ce dernier le joigne au dossier de demande d'agrément prévue à l'article R.331-6 du CCH, adressé à la DDT.

Lors de la livraison d'un programme neuf, afin de convenir de la typologie des logements correspondant aux besoins du contingent préfectoral pour les ménages prioritaires tels que définis à l'article 2, le bailleur invitera la Direction Départementale de la Cohésion Sociale au processus de répartition des logements.

Cette invitation, réalisée par courriel (ddcs-reservation-sociale@haute-savoie.gouv.fr) avec mention en objet du programme concerné et de la commune, devra comprendre les éléments d'information

suivants sur le logement :

- l'adresse exacte : commune, groupe, rue, numéro du logement,
- la date à laquelle le logement sera disponible,
- la typologie et la surface habitable du logement,
- l'étage, en précisant s'il y a un ascenseur,
- le mode et le type de chauffage,
- l'accessibilité des parties communes et du logement à une personne à mobilité réduite,
- dans la mesure du possible, la présence d'un garage, d'une cave, d'un balcon ou terrasse et/ou jardin privatif,
- le prix du loyer et des charges,
- le plafond de ressources applicables (PLAI, PLUS, PLS, ...),
- les coordonnées de la personne chargée de la gestion locative.

Cette répartition pourra se faire via l'Outil de Réservation de Logements (OREL), pour les bailleurs l'utilisant.

Article 6 : Suivi et évaluation de la convention de délégation

Sur le premier trimestre de l'année, et sur demande de la DDCS, chaque bailleur social transmettra son bilan chiffré de l'année précédente aux services de l'Etat (DDCS). Les services de l'Etat procéderont à une extraction SYPLO/SNE afin d'identifier les éventuels écarts. Une réunion bilatérale sera ensuite organisée pour présenter, analyser et débattre des modalités de mise en œuvre de la délégation de gestion du contingent préfectoral. Le préfet enverra un courrier dressant le bilan de la rencontre et fera état des résultats obtenus par le bailleur, qui auront été partagés et harmonisés lors de la bilatérale.

Le suivi de la convention sera assuré par un comité de pilotage présidé par le préfet qui se réunira au minimum une fois par an et réunissant notamment les bailleurs ayant du patrimoine sur le département et les services de l'Etat. A cette occasion, l'Etat présentera les modifications qu'il souhaite apporter à la liste des priorités de relogement et à la cotation afférente. Lors du comité de pilotage, un état global qualitatif et quantitatif de la gestion de l'année écoulée à partir des données du SNE et des bailleurs sera présenté. Il sera également l'occasion pour l'USH 74 de présenter l'analyse qualitative qui aura été réalisée sur les attributions qui pourraient déroger aux priorités énoncées par l'Etat dans l'article 2 de la présente convention.

Un comité technique composé de l'USH74, des bailleurs sociaux non-adhérents à l'USH 74 et des services de l'Etat (DDCS) se réunira à l'issue des bilatérales menées sur le premier trimestre de l'année. Il aura en charge le suivi technique de la convention et permettra un ajustement des pratiques si nécessaire. En cas de besoin, un comité technique supplémentaire pourra être organisé en amont du comité de pilotage pour préparer les éléments techniques et fixer les indicateurs et les modalités d'évaluation présentés en comité de pilotage annuel.

Le non-respect de tout ou partie des dispositions de la présente convention et des objectifs fixés par avenant à cette convention est susceptible de remettre en cause le principe même de délégation.

Article 7 : Durée de la convention

Cette convention est établie pour une durée de trois années et pourra faire l'objet d'un avenant de reconduction d'un an en fonction de la durée du prochain PDALHPD.

La présente convention pourra être modifiée par avenant.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels prennent effet à la date de leur signature.

Fait en deux originaux à Annecy, le **10 JAN. 2020**

Le préfet


Pierre LAMBERT

La Directrice Générale
de Léman Habitat


Isabelle GALICON



RAPPEL DES CRITERES D'ATTRIBUTION FIXES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conditions d'exercice de la mission de commission : la commission « exerce sa mission d'attribution des logements locatifs » dans le respect des articles L. 441-1 (critères de priorité) et L. 441-2-3 (DALO) en prenant en compte les objectifs généraux d'attribution »

Dès que celui-ci sera prévu par le Plan Partenarial de Gestion de la demande, elles prendront également en compte le système de cotation de la demande prévu aux dispositions de l'article L 441-2-8 de CCH.

→ **Le caractère prioritaire du demandeur**

→ **La composition de la famille, et notamment de l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement.**

Composition familiale : Il ne pourra être attribué à un candidat un logement ne répondant pas à l'occupation minimale des lieux, telle que définie par les textes légaux sur l'occupation des logements sociaux.

La CALEOL veillera tout particulièrement à ne pas admettre le surpeuplement d'un logement dont la configuration et la taille seraient mal adaptées à la composition familiale.

Il y aura prise en compte des familles recomposées avec enfant(s) en droit de visite au profit de l'ex-partenaire dans les choix de l'attribution.

Un homme ou une femme seule avec enfant(s) en droit de visite se verra attribuer un logement de type 3 (1 ou 2 enfants) ou de type 4 (3 enfants et plus), lui permettant d'accueillir son ou ses enfants, si toutefois ses ressources sont compatibles avec le loyer dudit logement.

En cas de résidence alternée au domicile de chacun des parents, les enfants mineurs sont réputés à la charge égale de l'un et de l'autre parent.

Sont considérées comme personnes vivant au foyer (art L442-12 CCH) ;

- Le ou les titulaires du bail,
- Les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail,
- Le concubin notoire du titulaire du bail,
- Le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail,
- Les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196. 196 A bis et 196 B du code général des impôts et notamment :
 - En cas de résidence alternée au domicile de chacun des parents, l'enfant est réputé à la charge égale de l'un et de l'autre parent.
 - Les personnes titulaires de la « carte mobilité inclusion » portant la mention invalidité prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale des familles,
- Les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

Sont exclus :

- Les enfants majeurs qui font une déclaration de revenus distincte et ne sont pas cotitulaires du bail,
- Les adultes qui ne sont ni titulaires du bail, ni fiscalement à charge d'un titulaire du bail.

Annexe 6

→ Le niveau de ressources et le montant du loyer

La CALEOL examinera dans ce cadre :

1 - Les plafonds de ressources

Les candidatures doivent impérativement présenter pour les demandeurs figurant sur la demande de logement et leurs enfants majeurs des revenus imposables inférieurs ou égaux aux plafonds déterminés chaque année par le Ministère du Logement.

La situation familiale sera regardée au jour de l'attribution, en tenant compte des éventuelles naissances à venir.

Sont autorisés les dépassements de plafond dans les cas suivants :

- Lorsque la convention APL le prévoit (financement PLUS*),
- Pour les mutations liées à une sous-occupation,
- Les étudiants, personnes de moins de 30 ans et titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation.
- Le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans (transfert art 0 de la loi de 1989)

(*) Pour les opérations PLUS, 10 % des logements peuvent être occupés par des ménages dont les ressources sont comprises entre 100 et 120 % des plafonds PLUS.

2 - L'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer et des charges

Le taux d'effort et/ou reste à vivre est calculé conformément à l'article R441-3-1 du CCH et de l'arrêté du 10/03/2011, mensuellement, ainsi :

(loyer + charges) - aides au logement ressources des personnes vivant au foyer

Au numérateur : il convient de prendre en compte le loyer principal, mais aussi le loyer des annexes.

Concernant les charges, il s'agit de celles récupérables au sens du décret du 9/11/1982. Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer.

Au dénominateur : il convient de prendre en compte la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer (au sens de l'article L,442-12 du CCH), figurant dans le formulaire de demande de logement locatif social (arrêté du 24/7/2013).

Le taux d'effort par rapport au loyer résiduel ne devra pas dépasser les 30 %.

- **Les conditions de logement actuelles du ménage**
- **L'éloignement des lieux de travail**
- **La proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs**
- **La mobilité géographique liée à l'emploi**

Et également

→ **L'ancienneté de la demande**

L'ancienneté de la demande est une composante essentielle parmi les indicateurs d'aide à la décision en CALEOL. Une demande ancienne sera regardée prioritairement par rapport à une demande moins ancienne, de manière à privilégier le candidat qui a constitué son dossier depuis longtemps et qui l'a régulièrement renouvelé depuis la première édition de son attestation d'enregistrement au Numéro Unique Départemental.

Il convient également de rappeler que le législateur a instauré le principe de délai « anormalement long ». Toute personne n'ayant pas eu de proposition adaptée à sa demande dans le délai dit « anormalement long » pourra faire valoir son droit au logement, à compter du 1er janvier 2012 (recours contentieux).

→ **L'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d'habitation**

→ **Le respect des engagements locatifs précédents**

La CALEOL peut ajourner le dossier de tout candidat ayant été responsable d'un contentieux important avec son précédent bailleur, y compris Léman Habitat, et notamment pour les motifs suivants :

- Contentieux judiciaire en cours ou ayant rendu responsable le candidat,
- Dette de loyers et ou de charges sans mise en place et respect d'un plan d'apurement accepté,
- Dégradation significative du logement,
- Comportement dangereux ou asocial à l'égard du voisinage.

D'autres motifs, susceptibles de faire l'objet d'un examen plus précis par la CALEOL, peuvent être invoqués tant pour favoriser l'admission d'un dossier que pour le refuser.

Les difficultés prévisibles d'insertion dans le logement et/ou l'existence de modes de vie spécifiques peuvent justifier un ajournement, en particulier sur un logement en collectif.

Leur motivation doit éviter toute appréciation subjective et s'appuyer systématiquement sur des pièces explicatives (justificatifs non confidentiels).

Les candidatures dont le profil du demandeur ne serait pas compatible avec un mode de vie en collectif feront l'objet d'une étude spécifique qui pourrait donner lieu à un relogement dans un logement adapté.

De même, les fausses déclarations ou incohérences relevées dans les documents fournis à l'appui de la demande de logement sont considérés comme des motifs d'ajournement.

→ **L'activité professionnelle des membres du ménage quand il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés**

PARALLELEMENT

La CALEOL devra veiller à la mixité sociale des quartiers en vérifiant :

→ Qu'il est attribué annuellement au moins 25 % des logements libérés (attributions suivies de baux signés) (y compris les mutations) **situés en dehors des QPV** :

- A des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de EPCI)
- Aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

Dans les QPV, un objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux à bas revenus visés ci-dessus est fixé dans le cadre des orientations d'attribution approuvées par la Conférence Intercommunale du Logement,

→ Qu'il est attribué annuellement au moins 25 % des logements libérés non réservés (dits contingent Office) ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué, à des personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes définies comme prioritaires (au sens de l'article L. 41-1 du CCH).

Il appartiendra aux différents réservataires de respecter ce même objectif (art. 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté).