

**REGLEMENT SUR LES ORIENTATIONS APPLICABLES
EN MATIERE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

Article 1 - Orientations générales :

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) procède à l'attribution des logements en application des dispositions législatives et réglementaires, en coordination avec la CIA (Convention Intercommunale des Attributions), et en application du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées).

Les attributions sont faites en veillant à favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale.

Article 2 – Enregistrement de la demande de logement :

L'enregistrement des demandes de logement est réalisé par les demandeurs sur le Portail Grand Public, ou par les services de l'OPH BMH.

L'annulation d'une demande de logement est automatique suite à la signature d'un contrat de location, et en cas de non-renouvellement à l'issue du délai de validité d'un an.

Suite à la renonciation à une demande par écrit d'un demandeur, les services de l'OPH BMH procède à l'annulation de cette demande.

Conformément à l'article L. 421-2-1, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

Article 3 – Procédure d'attribution :

Pour chaque logement présenté en CALEOL, au moins trois dossiers de candidature sont proposés par les services de l'OPH BMH, sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats et à l'exception des candidatures désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du CCH.

Pour les logements réservataires (EPCI, communes, Action Logement, Conseil Départemental ...), les services de l'OPH BMH adressent des notifications de vacances, dès qu'ils ont connaissance d'un préavis de départ. Les réservataires ont un délai d'un mois pour transmettre trois candidatures aux services de l'OPH BMH. En l'absence de trois candidatures, les services de l'OPH BMH compléterons avec des candidatures issues de leur recherche. À défaut, ils perdent leur tour, tout en gardant le bénéfice de leur réservation sur un congé futur.

En application des dispositions prévues par la loi Égalité et Citoyenneté du 28 janvier 2017, modifiée par la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de l'engagement de la CIA en faveur des demandeurs à bas revenus et des publics prioritaires, l'OPH BMH doit réserver :

- au moins 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) des logements situés en dehors des Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) aux demandeurs dont le niveau de ressources par unité de

consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par un arrêté ministériel (premier quartile), où à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

- au moins 50% des attributions annuelles des logements situés en QPV aux demandeurs des autres quartiles.

- au moins 25% des attributions annuelles de logements contingent OPH BMH ou remis à disposition pour un tour, est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO (Droit Au Logement Opposable), ou à défaut aux personnes prioritaires de l'article L. 441-1 du CCH.

Les publics prioritaires dans le département de l'Hérault sont hiérarchisés par les services de l'état comme suit :

- Priorité 1 : personne bénéficiant d'une décision favorable de la commission DALO
- Priorité 2 : ménages sortant du dispositif AHI (Accueil Hébergement Insertion)
ménages impactés par une opération de renouvellement urbain
- Priorité 3 : ménages relevant de l'accord MDES (Ménages cumulant des Difficultés Économiques et Sociales)
- Priorité 4 : autres ménages prioritaires du PDALHPD

La CIA a défini un public spécifique au territoire :

- les agents territoriaux et les salariés du secteur de la santé
- les salariés ne cotisant pas à Action Logement et les entrepreneurs s'installant sur le territoire
- élargissement du critère « sénior » pour prendre en compte les personnes âgées seules et isolées.

Les attributions à ce public spécifique se feront sur le contingent des collectivités (hors 25% réservés aux publics prioritaires définis par la loi) à hauteur de 25%.

Article 4 – Préparation de la CALEOL :

La recherche des candidatures s'effectue par les services de l'OPH BMH sur son fichier de demandeurs, sur le Système National d'Enregistrement (SNE), sur le Système Priorité Logement (SYPLO), en fonction :

- des critères d'attribution (plafonds de ressources, légalité du séjour sur le territoire français, quartile, QPV, publics prioritaires/spécifiques, réservataires...)
- des priorités des opérations de renouvellement urbain
- du logement disponible (caractéristiques techniques, situation géographique, environnement...)
- de l'ancienneté des demandes

Les mutations sont favorisées dans les cas de sous ou sur-occupation, de handicap physique rendant le logement actuel difficilement accessible, dans les cas de difficultés de paiement des loyers.

Les services de l'OPH BMH étudient et participent à la complétude des dossiers des demandeurs.

Article 5 – Examen des candidatures et décisions d'attributions de la CALEOL :

La liste des candidats présentés en CALEOL est envoyée sous forme dématérialisée aux membres de la commission la veille de sa tenue.

La liste présente les caractéristiques du logement, et les renseignements communiqués dans la demande de logement, ou lors de son instruction.

La CALEOL est projetée sur écran aux membres de la commission qui décident de l'attribution du logement à un seul demandeur, ou à plusieurs en leurs donnant un ordre de priorité.

La CALEOL peut prendre les décisions suivantes :

- attribution du logement à un candidat
- attribution du logement à plusieurs candidats en les classant par ordre de priorité
- attribution du logement à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1 du CCH, est manquante au moment de l'examen de la demande par la CALEOL
- non-attribution au candidat du logement proposé
- rejet pour irrecevabilité réglementaire de la demande.

Les décisions d'attributions sont communiquées par écrit au demandeur, qui dans un délai de 10 jours, doit informer les services de l'OPH BMH de sa réponse, et éventuellement fournir les documents manquants.

Les décisions de rejet sont notifiées par écrit au demandeur.

Article 6 – Examen des conditions d’occupation des logements des locataires :

Un examen des conditions d’occupation est fait tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location pour les locataires résidents dans un ensemble immobilier situé en zone tendue relevant de l’une des situations suivantes :

- sur-occupation du logement
- sous-occupation du logement
- logement quitté par l’occupant présentant un handicap lorsqu’il s’agit d’un logement adapté
- 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 la situation et définit les caractéristiques d’un logement adapté aux besoins du locataire.

Les services de l’OPH BMH transmettent cet avis au locataire.

Les présentes orientations pourront être modifiées en fonction de l’évolution de la législation et, ou la mise en place prochainement du système de cotation qui sera définit par la Commission Intercommunale d’attribution de la Communauté d’Agglomération Béziers Méditerranée.

Béziers Méditerranée Habitat, en tant que bailleur social, s’engage à attribuer les logements de son parc dans le respect du cadre réglementaire, des orientations définies ci-dessus par le Conseil d’Administration et des conventions de réservation mises en place avec les partenaires.

Ses orientations seront disponibles sur le site internet de Béziers Méditerranée Habitat, à l’adresse suivante : <https://www.beziers-oph.fr/>