

Annexe 1

DOCUMENT D'ORIENTATION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Les logements de l'OPh de la Métropole du Grand Nancy dénommé commercialement OMh du Grand Nancy sont attribués dans le respect des textes qui régissent les attributions des logements des organismes d'habitations à loyer modéré (**articles L 441 à L 441-2-9 du Code de la Construction et de l'Habitation – CCH**).

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, dont le règlement intérieur fixe l'organisation et le fonctionnement, examine les dossiers de demande de logement et de relogement et décide de la suite à leur réserver.

Les orientations qui guident l'attribution des logements par la Commission doivent permettre la meilleure adéquation entre le logement et le futur locataire.

Pour l'attribution des logements sociaux (en plus des éléments sur le patrimoine, la composition du ménage, le niveau de ressources et les conditions de logement du ménage), sont désormais pris en compte les éléments sur la mobilité géographique liée à l'emploi.

Les critères d'attribution définis ci-dessous sont pris en compte par la CALEOL et complétés par la Charte d'Attribution des Logements.

Les orientations applicables à l'attribution des logements répondent notamment aux critères suivants :

I – DISPOSITIONS LEGISLATIVES - Critères d'attributions :

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

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Tout demandeur a droit à une information sur les conditions dans lesquelles est effectuée la désignation de sa demande en vue d'un passage en CALEOL.

Les critères généraux de priorités doivent également être rendus transparents.

Désormais, les critères de priorité du Code de la Construction et de l'Habitation et ceux du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) sont unifiés à l'**article L. 441-1** du CCH modifié, les critères nationaux de priorité du DALO étant inclus dans cette liste. Ces critères de priorité, que l'Office prendra en compte pour l'attribution de ses logements, sont les suivants:

Ménages	Priorisation Grand Nancy
Ménages dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO	1
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.	2
Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords.	2
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.	2
Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	2
Personnes exposées à des situations d'habitat indigne	2
Personnes dépourvues de logement au sens strict	2
Personnes hébergées par des tiers	3
Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap.	3
Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code.	3
Personnes hébergées en hébergement généraliste ou en hébergement spécialisé	3
Personnes logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	3
Personnes menacées d'expulsion sans relogement	4
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	4
Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée	4
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	4

Les bailleurs et les réservataires rendent publiques les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats présentés en CALEOL, ainsi que les orientations d'attributions.

Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux prennent en compte le montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et appliquent la méthode de calcul du taux d'effort prévue par décret.

La loi Egalité et Citoyenneté instaure un seuil de 25% d'attributions hors Quartier Prioritaire de la Ville (hors QPV) pour les ménages relevant du 1^{er} quartile des ménages les plus modestes, c'est-à-dire aux demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement, ou aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

Un arrêté ministériel précisera le seuil du 1^{er} quartile par unité de consommation pour chaque EPCI concerné tous les ans.

La loi Egalité et Citoyenneté fixe un seuil 50% des attributions par la CALEOL en QPV à des ménages relevant des Quartiles 2 à 4 (le Document d'Orientations Stratégiques en matière d'attributions de logements locatifs sociaux prévoit un seuil à 70%).

La définition de la sous-occupation d'un logement figure désormais au second alinéa de l'article L.621-2 du CCH. La définition retenue est désormais qu'un logement est sous-occupé lorsqu'il comporte un nombre de pièces habitables supérieur de plus de un au nombre de personnes y ayant leur résidence principale.

Auparavant, ce chiffre était de deux, une personne seule dans un trois pièces est désormais considérée comme en situation de sous-occupation.

Il est également tenu compte de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

II / CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY (C.I.A. 2019-2024)

Lors de sa séance du 20 décembre 2019, le Conseil Métropolitain du Grand Nancy a approuvé la Convention Intercommunale d'Attribution (adoptée le 29 novembre 2019 par la Conférence Intercommunale du Logement de la Métropole du Grand Nancy).

L'OMh du Grand Nancy s'engage pleinement dans le cadre de la mise en œuvre de cette convention de politique d'attribution.

La C.I.A. détaille ses objectifs et enjeux sur la période 2019-2024, les engagements des partenaires, les modalités d'actions et de coopération en vue d'adapter les pratiques existantes en matière d'attribution de logements sociaux.

L'OMh du Grand Nancy poursuivra son engagement sur les enjeux suivants : Agir sur la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération, Agir sur la mixité sociale dans les QPV,

Répondre aux besoins des ménages prioritaires, Suivre et évaluer les effets de la politique d'attribution.

III / DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les décisions prises en Commission sont :

1/ **Attribution** du logement proposé à un candidat ;

2/ **Attribution en classant** 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 par le ou les candidats classés devant lui ;

3/ **Attribution sous condition suspensive**, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le CCH n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la Commission d'Attribution.

La rédaction du décret limite juridiquement ce type de décision à la production d'un document justifiant du respect des plafonds de ressources et de la régularité du séjour.

Cette décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution ;

4/ **Non attribution** au candidat du logement proposé.

Cette décision a été introduite par le décret du 12 mai 2015 de la loi ALUR. Cette évolution a pour but d'améliorer la transparence des attributions.

Le décret précise que toute décision de non-attribution doit être motivée par la CALEOL et le demandeur doit avoir accès à cette information.

Le décret n'ayant pas prévu de liste exhaustive et réglementaire des motifs pouvant être utilisés en cas de non-attribution, les bailleurs lorrains ont souhaité en définir une – cf ci-dessous :

- Inadéquation du logement avec la composition familiale
- Inadéquation des ressources avec le logement
- Préconisation d'une évaluation sociale
- Préconisation d'un accompagnement social
- Orientation vers un logement accompagné
- Absence de pièces justificatives réglementaires
- Incohérence de pièces
- Besoin d'informations complémentaires
- Violence à l'encontre du personnel du bailleur
- Demande non éligible au contingent réservataire du logement
- Dépassement des plafonds de ressources sur le logement souhaité
- Pas de garantie

En cas de mutation interne seulement :

- Dégradation du logement actuel ou défaut d'entretien ou défaut d'assurance
- Préconisation de traitement de la dette locative en cours
- Logement actuel adapté
- Non-respect de l'usage paisible de la chose louée

L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

De plus, la décision de non-attribution doit s'entendre comme un refus d'attribuer un logement donné à un candidat donné, à un moment donné. Le même candidat, refusé sur ce logement, pourra faire l'objet d'une décision d'attribution sur un autre logement, dont les caractéristiques sont mieux adaptées à sa situation ;

5/ Rejet pour irrecevabilité – (dépassement des plafonds ou absence de titre de séjour en règle).

Annexe 2
Règlement intérieur de la
Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des
Logements – dite CALEOL

Document de référence : Attribution – F2 – Règlement intérieur de la CALEOL

Le présent règlement fixe l'organisation et le fonctionnement d'une part de la CALEOL « mis en location » et « examen de l'occupation des logements » ; et d'autre part, de son émanation, la Commission d'Attribution des Logements « mis en vente » de l'OPh de la Métropole du Grand Nancy.

II COMMISSION d'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION
DES LOGEMENTS « MIS EN LOCATION » et « EXAMEN DE L'OCCUPATION DES
LOGEMENTS »

Article 1 – Objet de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Conformément aux articles L 441 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le rôle de la CALEOL est d'affecter nominativement chaque logement disponible, propriété de l'OPh de la Métropole du Grand Nancy dénommé commercialement OMh du Grand Nancy, à un candidat nommément désigné.

Dans ses fonctions, la Commission veillera en particulier à :

- S'inscrire dans un cadre partenarial : permettre aux réservataires d'exercer leur droit de désignation et de jouer leur rôle tout en veillant à la cohérence des objectifs globaux et territoriaux ; s'inscrire dans les démarches de concertation sur les politiques de peuplement territorialisées ; renforcer le partenariat avec les associations.
- Promouvoir la mixité sociale (mixité socio-économique, générations,...) dans les quartiers et les groupes immobiliers : orientations territoriales pouvant servir de guide aux décisions d'attribution ; recherche de solutions adaptées pour les ménages dont le mode de vie n'est pas adapté au logement collectif, notamment par la mise en œuvre, en lien avec l'Etat et la Métropole du Grand Nancy, d'un programme de construction de logements adaptés ; contribution à une répartition plus équilibrée du parc HLM et à une diversification des produits par le biais d'une offre de logements neufs.
- Mettre en œuvre une politique d'accueil diversifiée : prendre en compte le fichier de la demande et rechercher de nouveaux locataires ; répondre aux demandes de mutation ; tenir compte des attaches des demandeurs ; favoriser l'accueil des ménages défavorisés.

Enfin, la CALEOL de l'OPh de la Métropole du Grand Nancy dénommé commercialement OMh du Grand Nancy, dont l'organisation et le fonctionnement sont édictés dans les articles suivants, participe à la mise en œuvre et suit les engagements précisés dans la « Charte d'Attribution des Logements ».

Article 2 – Composition de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

1 – Administrateurs

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est composée de six membres titulaires et six suppléants désignés en son sein par le Conseil d'administration conformément aux articles **L. 441-2** et **R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation**

L'un des six membres titulaires désignés doit avoir la qualité de représentant des locataires (**art R 441-9 III du CCH**). Il en va de même pour l'un des six membres suppléants.

Les six administrateurs composant la Commission ont voix délibérative.

La perte de la qualité d'administrateur met fin aux fonctions de membre de la Commission.

Il est procédé au renouvellement de la composition de la Commission :

- à chaque renouvellement du Conseil d'administration
- partiellement :
 - o à l'occasion de chaque élection des représentants des locataires, aux fins de procéder au remplacement du membre titulaire de la Commission d'attribution des logements ayant la qualité de membre représentant des locataires
 - o à l'occasion de chaque remplacement au Conseil d'administration d'un membre titulaire de la Commission d'attribution des logements, aux fins de remplacer celui-ci.

2 – Membres avec voix délibérative autres que les administrateurs

- Le préfet ou son représentant ;
- Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou son représentant ;
- Le maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L 442-9 et comprenant l'attribution des logements, le Président de la Commission d'Attribution de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

3 – Acteurs locaux avec voix consultative

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L 365-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, désigné dans les conditions prévues par décret.
- Les représentants des réservataires non membres de droit ont une voix consultative pour les logements relevant de leur contingent.

Article 3 – Le Président de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Les six administrateurs membres de la Commission élisent en leur sein à la majorité absolue et à bulletin secret, le Président de la Commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

La Commission élit dans les mêmes conditions de majorité, un Vice-président.

Le Président dirige les travaux de la Commission, fixe les dates de réunion et les ordres du jour. Il assure la police des réunions.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, le Vice-président de la Commission supplée le Président et en assume le rôle. En cas d'absence du Président et du Vice-président, il sera procédé à l'élection d'un Président pour cette séance.

Une nouvelle élection du Président et du Vice-président sera mise en place à chaque renouvellement des membres de la Commission.

Article 4 – Les Membres invités à la demande du Président de la Commission

Le Président de la Commission peut appeler à siéger – à titre consultatif – un représentant du C.C.A.S des communes d'implantation ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Il peut également solliciter – pour assister à la Commission – à titre informatif – le responsable du service commercial, le chargé de clientèle, le responsable de secteur, ou tout autre membre du personnel de l'OPh de la Métropole du Grand Nancy dénommé commercialement OMh du Grand Nancy en lien avec les dossiers examinés.

Le Directeur Général de l'OPh de la Métropole du Grand Nancy dénommé commercialement OMh du Grand Nancy échange trimestriellement avec les membres de la CALEOL.

Article 5 – Secrétariat de la Commission

Le secrétariat de la Commission est assuré par un collaborateur désigné par l'OPh de la Métropole du Grand Nancy, ce collaborateur exécute l'ensemble des tâches administratives relatives au traitement et à la gestion des dossiers présentés à la Commission.

Le secrétaire assiste aux séances de la Commission et en rédige les procès-verbaux.

Pendant la durée de la séance, il est placé sous l'autorité du Président de la Commission.

En cas d'absence de ce collaborateur, l'OPh de la Métropole du Grand Nancy lui désignera un remplaçant après avoir pris l'attache du Président de la CALEOL.

Article 6 – Travail de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

1 – Périodicité des réunions

La Commission se réunit au moins une fois par mois. En fonction du nombre de demandes enregistrées, la Commission peut être amenée à se réunir plus souvent.

2 – Mode de convocation

La Commission est convoquée par lettre simple ou par mail au moins 5 jours avant la date prévue pour la réunion.

Un planning trimestriel peut être établi d'avance afin de faciliter l'organisation des réunions.

Le Président de la Commission peut autoriser le secrétaire de la Commission, à signer la lettre ou le mail de convocation.

Le Préfet du département de Meurthe-et-Moselle et le Président de la Métropole du Grand Nancy sont destinataires de la convocation à toute réunion de la Commission et de son ordre du jour.

L'OMh du Grand Nancy s'efforcera de transmettre, au plus tard quarante huit heures avant la tenue de la Commission, l'Ordre du jour (une fiche synthétique de présentation des dossiers anonymisés, envoyée par mail ou par voie postale).

3 – Lieu de réunion

Sauf indication contraire inscrite dans la convocation, les réunions se tiennent au Siège social de l'OMh du Grand Nancy.

4 – Mode de délibération

Sans préjudice des élections du Président et du Vice-président dont les conditions de vote sont édictées à l'article 3 du présent règlement, les décisions d'attribution s'adoptent à main levée. En séance, un membre titulaire peut demander à procéder à un vote à bulletin secret. Il y sera effectivement procédé si sa motion obtient la majorité des 2/3 des membres présents.

5 – Quorum

Les délibérations ne sont valables que si la moitié au moins des membres ayant voix délibérative, hors Maires des communes d'implantation, sont présents à la Commission.

Un administrateur membre de la Commission ne peut se faire représenter que par le suppléant désigné par le Conseil d'Administration conformément à l'article 2 du présent règlement.

Au cas où le quorum ne serait pas atteint, la Commission ne peut valablement attribuer. Les dossiers sont alors renvoyés à la Commission suivante.

6 – Règles de majorité

Les délibérations sont prises à la majorité simple.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer – ou son représentant - dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

En cas de partage égal des voix – et si le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer n'est ni présent, ni représenté et n'a pas fait connaître son choix – la voix du Président de la Commission est prépondérante.

7 – Procédure d'examen des dossiers des demandeurs

L'offre de logement indique le délai, fixé à 10 jours, accordé à son bénéficiaire pour faire connaître son acceptation ou son refus. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

La Commission examine pour l'ensemble des logements disponibles ou en préavis, les candidatures instruites conformément aux critères d'attribution et priorités fixés par la loi et les orientations définies par le Conseil d'Administration.

La Commission examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer, sauf :

- en cas d'insuffisance du nombre de candidats ;
- quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L.441-2-3 (ménages éligibles au DALO) ;
- quand elle examine les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 (PLAI à bas niveau de quittance)
- quand elle examine la candidature d'un ménage bénéficiant d'un mandat logement adapté confié à UES par la CTDAL, dont le relogement a été validé par l'Etat et la Métropole.

L'instruction de la demande est éclairée par la présentation des caractéristiques principales du logement précisant notamment le montant du loyer net, des charges locatives, l'adresse, le type ainsi que l'étage auquel il est situé.

De même, chaque dossier de candidature fait l'objet d'un examen individuel. La Commission connaît ainsi la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la structure de leurs ressources (type de contrat de travail, le détail des prestations sociales et des transferts sociaux dont ils bénéficient éventuellement), l'existence ou non d'une caution solidaire ainsi que leur éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement tel que le FSL ou le Locapass (VISALE).

Il est également précisé à la Commission une estimation du montant de l'APL ou de l'AL auquel les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataires du logement proposé ainsi que l'estimation du montant de leur loyer résiduel.

Ces indications visent avant tout à veiller à ce que le logement proposé soit en adéquation avec les souhaits et les possibilités financières des candidats. Elles contribuent également à limiter la durée de la vacance locative et à minorer le risque d'impayé de loyer à moyen terme pour les futurs locataires.

La Commission peut attribuer un logement en classant les candidats, s'il y en a plusieurs, par ordre de priorité. L'attribution étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui, et ceci jusqu'à épuisement de la liste de candidatures établie par la Commission. Dans l'hypothèse où l'ensemble des candidats refuse l'attribution, le logement concerné fera l'objet d'un nouveau passage en Commission.

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

A l'issue de chaque réunion, le Secrétaire de la Commission rédige un procès-verbal qui contient les noms et prénoms des candidatures examinées ainsi que la décision prise.

En tout état de cause, aucune attribution de logement ne peut être décidée ni aucune candidature examinée par la Commission si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement national.

Toute décision de rejet pour irrecevabilité ou de non-attribution doit être notifiée par écrit au demandeur en indiquant le ou les motifs.

Un candidat auquel une non-attribution de logement aura été opposée par la Commission, pourra reformuler sa demande s'il connaît une modification notable de sa situation.

Le procès-verbal de la réunion est paraphé et signé par le Président de la Commission puis collé sur un registre des procès-verbaux.

Ce registre est conservé au secrétariat de la Commission.

Le Préfet de Meurthe-et-Moselle est destinataire du procès-verbal des décisions prises lors des Commissions.

9 – Examen de l'Occupation des Logements.

Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (décret à venir), le bailleur examine, tous les 3 ans à compter de la date de la signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Il transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale,
- sous-occupation du logement telle que définie à l'article L.621-2 du code de la construction et de l'habitation,
- 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 aux personnes présentant un handicap,
- dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La CALEOL constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Sur la base de l'avis émis par la Commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

10 – Bilan d'activité de la CALEOL

La Commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration au minimum une fois par an.

Article 7 – Publicité des réunions - Confidentialité

Les réunions de la Commission ne sont pas publiques. En conséquence, les membres et collaborateurs de l'Office qui y assistent ne peuvent faire état auprès de tiers des faits, des dossiers et des informations qui auront été portés à leur connaissance au cours ou à l'occasion des débats de ladite Commission.

Compte tenu du caractère nominatif, les membres de la Commission sont tenus à la discrétion absolue.

Article 8 – Relogement d'urgence

En cas d'urgence, le Président de la Commission a le pouvoir d'autoriser la signature d'une convention d'occupation précaire pour un logement à un ménage, sans attendre la réunion de la Commission. Le caractère d'urgence est apprécié par le Président, dans le respect des dispositions légales et réglementaires des conditions d'attribution d'un logement.

Cette décision d'urgence sera présentée à la réunion de la Commission suivant la décision. La Commission vérifiera que les dispositions légales et réglementaires ont bien été respectées.

Article 9 – Dématérialisation d'une CALEOL en cas de crise

En cas de crise (confinement, pandémie..), l'OMh du Grand Nancy pourra organiser une CALEOL dématérialisée en mode conférence téléphonique. Les membres seront formés à l'utilisation de l'outil. Les membres de la CALEOL seront convoqués de la même façon qu'une CALEOL en présentiel, cf Article 6, partie 2 de ce règlement intérieur.

Pendant la durée de la commission numérique, les membres de la commission feront part de leurs décisions de manière concomitante.

L'outil informatique proposé, garantit : 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 une décision à une commission d'attribution physique (**Article L 441-2 cch. Article 109 Loi Elan**).

Les membres de la CALEOL s'engagent à la destruction des données au terme de la CALEOL.

Concernant l'Examen d'Occupation des logements qui présentent les situations de sur-occupation, sous-occupation, les dépassements du plafond de ressources applicable au logement, la reconnaissance d'un handicap, l'examen de ses dossiers sera reporté à une CALEOL physique après la crise.

Dans le procès-verbal, le Secrétaire de la Commission indiquera le détail et les raisons des mesures dérogatoires qui auront été prises.

Article 10 – Obligation d'impartialité

Un administrateur doit établir une cloison étanche entre ses intérêts personnels et ceux de l'office dont il est le garant. A défaut il encourt les sanctions prévues pour le délit de prise illégale d'intérêt.

Au sens de la loi n°2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, constitue un conflit d'intérêt toute situation d'interférence entre un intérêt public et des intérêts publics ou privés de nature à influencer ou à paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif d'une fonction.

Lors de son entrée en fonction, l'administrateur doit veiller à révéler les risques de conflits d'intérêts au Président du Conseil d'Administration.

Pendant toute la durée de son mandat, l'administrateur doit mettre en mesure l'office de veiller à ce qu'il ne soit pas conduit à délibérer sur un sujet à même de la mettre en situation de conflit d'intérêts, en fournissant périodiquement à l'office tout renseignement utile.

Le risque de conflit d'intérêts est présent dès lors qu'un administrateur est partie prenante dans une relation d'affaires entre un tiers et l'office, y compris s'il n'en tire aucun bénéfice et en dehors de toute intention de sa part : c'est la situation objective qui sera prise en compte. Pour se prémunir, il est recommandé en amont de remettre au président une déclaration d'intérêt et de s'abstenir de toute participation aux discussions et vote sur le sujet qui serait en cause. Cela doit être retranscrit, le cas échéant dans les compte rendus afin d'objectiver un comportement de nature prudentiel vis-à-vis du risque de conflit d'intérêts.

L'obligation d'impartialité interdit à tout administrateur d'utiliser l'autorité qu'il retire de ses fonctions pour avantager un candidat à un marché par exemple (risque de favoritisme).

L'administrateur doit s'abstenir de toute action ou déclaration de nature à faire peser un doute sur son impartialité.

Article 11 – Protection des données à caractère personnel

Les informations collectées directement auprès des administrateurs font l'objet d'un traitement ayant pour finalité la gestion administrative de l'office. Ces informations sont à destination exclusive du service concerné et seront conservées pendant la durée du mandat des administrateurs concernés.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, chacun dispose des droits suivants sur ses données : droit d'accès, droit de rectification, droit à l'effacement (droit à l'oubli), droit d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité.

Pour des motifs tenant à la situation particulière de chacun, une opposition au traitement des données concernant les administrateurs est possible.

Pour exercer ces droits, il faut adresser un courrier au DPO de l'OMh du Grand Nancy : 32 rue Saint Léon 54000 Nancy ou mail : dpoomhgrandnancy@omhgrandnancy.fr

Chaque personne concernée dispose du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

III/ COMMISSION d'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS « MIS EN VENTE »

La mise en place d'une Commission d'Attribution relative aux logements mis en vente, validée par délibération du Conseil d'Administration le 16 juin 2011, traduit la volonté de transparence et d'objectivité de l'OPH de la Métropole du Grand Nancy.

Son organisation et son fonctionnement sont précisés ci-dessous :

Article 1 - Composition, rôle et fonctionnement de la commission d'attribution de logements « mis en vente »

a) Composition

La composition de la Commission d'Attribution des Logements « mis en vente » est identique à celle de la commission d'attribution de logements « mis en location ».

b) Fonctionnement

Le fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements « mis en vente » est identique à celle de la commission d'attribution de logements « mis en location ». La décision d'attribution est collégiale. Les membres de la Commission sont tenus au devoir de réserve et de discrétion.

Article 2 – Fréquence des convocations

La Commission d'Attribution de Logements « mis en vente » se réunit en cas de besoin et s'organise selon les mêmes modalités que celles prévues pour les Commissions d'Attribution de Logements « mis en location ».

La présentation des dossiers s'effectuera aux mêmes lieux et date.

Article 3 - Procédure d'examen des dossiers des candidats demandeurs et conditions d'attribution des logements mis en vente

Avant toute attribution, il est procédé à :

- ✓ **L'exposé des caractéristiques principales du bien proposé** précisant notamment le prix de vente, des charges locatives de copropriété éventuelles, l'adresse, le type, la superficie, l'étage auquel il est situé.
- ✓ **La présentation de la situation des familles** sous forme d'un tableau synthétique indiquant :
 - ❖ Conditions de la location actuelle (adresse, typologie, superficie, situation géographique)
 - ❖ Nom, prénom et date de naissance des candidats
 - ❖ Composition familiale
 - ❖ Niveau et structure de leurs ressources (type de contrat de travail, montants des revenus, montants des prestations sociales dont ils bénéficient éventuellement...).Ces indications visent à veiller à ce que le bien mis en vente soit en adéquation avec les souhaits et les possibilités financières des candidats.
Il appartient ensuite à la Commission de procéder au classement des candidats en s'appuyant sur les critères indiqués ci-dessous.

Article 4 - Critères d'attribution

Ces critères ont pour but de guider l'attribution du ou des bien(s) mis en vente par la Commission. Après examen des dossiers soumis, celle-ci établira, sur la base de ces critères, une **liste d'attributaires avec un numéro d'ordre**. Cette liste n'est pas exhaustive, il n'y a pas de hiérarchie de valeurs entre ces critères.

Les éléments de priorité qui sont pris en considération sont les suivants :

- ✓ Ancienneté (au sein de l'office, dans le logement occupé)
- ✓ Situation du logement actuel par rapport au bien proposé :
 - Locataire dans la résidence mise en vente
 - Locataire d'une autre résidence mise en vente
 - Locataire du quartier du bien mis en vente
 - Locataire d'un autre quartier mais de la même commune
 - Locataire d'une autre commune
- ✓ Rapprochement familial
- ✓ Composition familiale
- ✓ Charges résiduelles actuelles
- ✓ Typologie et superficie actuelles
- ✓ Situation professionnelle (demandeur, co-demandeur)
- ✓ Dettes de loyer
- ✓ Comportement
- ✓ Faisabilité financière : La solvabilité du candidat s'entend par sa capacité économique à financer le bien proposé et à assumer les charges éventuelles de copropriété. Le candidat devra ainsi prouver sa solvabilité. Sa capacité de financement devra faire l'objet d'un projet de financement. Dans le cadre d'un emprunt, il fournira un projet de financement établi par un établissement bancaire ou de crédit. Ne seront pas admis les candidats dont la solvabilité ne serait pas démontrée.

Article 5 - Procédure de convocation des candidats retenus par la Commission

Les décisions finales sont notifiées par écrit aux demandeurs.

Le candidat classé en première position dispose alors d'un délai de réflexion de 5 jours maximum pour faire connaître son acceptation ou son refus.

Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Passé ce délai de réflexion, et à défaut de réponse du premier demandeur désigné, l'OPh de la Métropole du Grand Nancy dénommé commercialement OMh du Grand Nancy pourra de plein droit procéder à la désignation du candidat suivant, dans les mêmes conditions que définies précédemment, et ceci jusqu'à épuisement de la liste de candidatures établies par la Commission.

Dans l'hypothèse où l'ensemble des candidats refuse l'attribution, le logement concerné pourra faire l'objet d'un nouveau passage en Commission, dans les mêmes conditions.

Article 6 - Procédure d'information des candidats non retenus

Les candidats non retenus sont informés par courrier.

Attention : aucune personne ne pourra se voir refuser la vente d'un bien 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, son appartenance ou non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

Annexe 3

Charte d'attribution des Logements

L'OPh de la Métropole du Grand Nancy a la volonté de répondre au mieux à une demande diversifiée de logement et de proposer des logements de qualité et économiquement accessibles. L'Office entend atteindre ce double objectif par sa politique d'attribution, en proposant à la location un patrimoine varié, dans des territoires attractifs.

La Charte d'Attribution des Logements de l'OMh du Grand Nancy, s'inscrit dans le cadre général du Programme Local de l'Habitat du Grand Nancy, en contribuant aux objectifs de mixité, de diversité et de cohésion sociale fixés à l'échelle des territoires.

L'Office traduit ces objectifs par **5 grands principes** définis dans la présente Charte d'Attribution des Logements, elle-même liée à la Convention d'Utilité Sociale de l'organisme.

La Charte d'Attribution des Logements constitue une réponse claire aux habitants, aux locataires et aux partenaires de l'OMh du Grand Nancy, sur les possibilités et les conditions d'accès à un logement social dans son patrimoine. En outre, elle traduit les engagements de l'Office en matière de mutations internes (« Parcours Résidentiel »).

Elle est également conforme aux préconisations du Mouvement HLM, dont le projet professionnel prévoit l'adoption et la publication par chaque bailleur d'une charte d'attribution des logements, ainsi que des méthodes objectives internes de traitement des dossiers de demandeurs.

Cette Charte d'Attribution des Logements s'inscrit dans le cadre de la politique nationale du logement, en respectant les conditions législatives d'attribution des logements sociaux.

Enfin, elle rappelle le rôle particulier de la CALEOL, qui est chargée d'attribuer nominativement chaque logement à louer et à relouer, et est seule compétente pour prononcer les attributions.

L'OPh de la Métropole du Grand Nancy s'engage autour de 5 grands principes d'attribution des logements :

- 1 - Accueillir le plus grand nombre dans le respect du droit au logement et de la mixité.**
- 2 - Favoriser la mobilité résidentielle.**
- 3 - Rendre le demandeur de logement acteur de sa recherche.**
- 4 - Répondre aux besoins des générations.**
- 5 - Offrir un relais aux structures d'hébergement**

Les cinq engagements de la présente Charte s'inscrivent dans la stratégie globale de développement durable initiée par l'OPh de la Métropole du Grand Nancy, basée sur l'épanouissement humain et l'équilibre du territoire. Ils traduisent la volonté de l'Office d'assurer le droit au logement, de faciliter la mobilité résidentielle au sein de son patrimoine et de faire du logement social un logement choisi.

1 - Accueillir le plus grand nombre dans le respect du droit au logement et de la mixité.

L'OPh de la Métropole du Grand Nancy affirme sa volonté de permettre à toute personne, sans discrimination, d'accéder à un logement répondant à ses besoins, et en priorité celles qui, en raison de leurs conditions personnelles et sociales, en sont exclues, conformément au droit au logement.

- *L'OPh de la Métropole du Grand Nancy agit dans le respect des textes législatifs qui régissent l'attribution des logements sociaux.*

Ces textes fixent les conditions de recevabilité des demandes :

- être inscrit au fichier national,
- justifier de ressources respectant les plafonds réglementaires,
- être admis à séjourner régulièrement sur le territoire français.

Ils précisent également les droits du demandeur :

- l'obtention d'une attestation d'enregistrement de demande, qui doit obligatoirement être communiquée par le bailleur au demandeur en recherche de logement,
- la protection des données personnelles, garantie par la Commission Nationale Informatique et Libertés (C.N.I.L.),
- l'envoi d'une notification écrite adressée par le bailleur, exposant les motifs de non-attribution par la Commission d'Attribution des Logements.

- *L'OPh de la Métropole du Grand Nancy définit avec ses partenaires les priorités d'attribution.*

Dans le cadre des réservations de logements au sein de son patrimoine, l'Office définit annuellement les priorités à respecter, les objectifs à atteindre et les moyens d'y parvenir, avec :

- l'Etat, pour les ménages que ses services rendent prioritaires, ainsi que ceux désignés par la commission de médiation DALO (Droit Au Logement Opposable),
- les communes dans lesquelles l'Office a du patrimoine, qui proposent des candidatures au titre du contingent municipal,
- les collecteurs du 1% logement qui proposent des candidatures de salariés d'entreprises qui cotisent au 1%.

- *L'OPh de la Métropole du Grand Nancy affirme clairement ses priorités sociales.*

Le logement social, au travers des différents produits qu'il propose, s'adresse à une large population estimée à 70% des français. L'écart de loyer entre le logement locatif social et le logement locatif privé, et les difficultés pour accéder à la propriété génèrent une importante demande de logement social.

Dans ces conditions, et dans le respect de ses engagements d'offrir à tous un habitat de qualité, l'Office répond aux besoins particuliers des publics prioritaires (critères de priorité prévus par l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation).

L'OPh de la Métropole du Grand Nancy souhaite également apporter une réponse à la demande émanant de ménages pour lesquels l'accès au logement est plus difficile :

- les ménages précarisés par la faiblesse de leurs ressources, en particulier les personnes isolées avec des enfants à charge,
- les jeunes ménages recherchant un premier logement autonome,
- les ménages avec enfants en situation de sur-occupation,
- les ménages souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail,

Face à un délai d'attente qui peut parfois être long dans certains secteurs caractérisés par une tension locative, l'OPh de la Métropole du Grand Nancy dénommé commercialement OMh du Grand Nancy prend aussi en compte l'ancienneté de la demande dans le choix des attributaires de logement.

Ces critères n'ont pas pour effet d'établir un classement de l'ensemble des demandes mais doivent permettre de guider les choix de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements. Ils doivent également faciliter une réponse explicite et argumentée aux différents demandeurs.

La situation financière du demandeur, y compris les aides sociales et les aides au logement susceptibles d'être accordées, est prise en compte afin de déterminer son taux d'effort.

L'aide au logement ne peut être versée qu'à condition que les règles d'occupation minimales du logement soient respectées. En partant de cette obligation, la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements délibérera selon des conditions minimum et maximum d'occupation (sauf exception dûment justifiée par le demandeur) – conforme aux dispositions de l'article L 621-2 du CCH :

Nombre de personnes	Nombre de pièces minimum	Nombre de pièces maximum
1 personne	1 pièce	2 pièces
2 personnes	1 pièce	3 pièces
3 personnes	2 pièces	4 pièces
4 personnes	3 pièces	5 pièces
...	...	...

La définition de la sous-occupation d'un logement figure désormais au second alinéa de l'article L.621-2 du CCH. La définition retenue est désormais qu'un logement est sous-occupé lorsqu'il comporte un nombre de pièces habitables supérieur de plus de un au nombre de personnes y ayant leur résidence principale.

Il est également tenu compte de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- L'occupant et son conjoint,
- Leurs parents et alliés,
- Les personnes à leur charge,
- Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales,
- Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.
- Enfants avec droit de visite et hébergement

2 - Favoriser la mobilité résidentielle.

L'Office se donne pour priorité de proposer à ses locataires un parcours résidentiel répondant à leurs attentes.

Favoriser la mobilité résidentielle, c'est d'abord apporter une réponse plus active aux demandes de mutation justifiées par des besoins avérés, relevant des mêmes urgences et priorités que celles concernant les primo-demandeurs. C'est le cas notamment des

demandes motivées par des raisons de santé et de mobilité (handicap), pour les ménages en situation de sur-occupation ou à l'inverse de sous-occupation, ou encore pour le rapprochement du lieu de travail.

Il s'agit ensuite d'offrir les logements qui se prêtent au parcours résidentiel qualitatif : pavillons, logements neufs mis en service, et patrimoine existant attractif - notamment tel que défini dans la Convention d'Utilité Sociale – seront prioritairement affectés à cet usage, en veillant au respect des équilibres sociaux et à l'équité dans les attributions.

Les demandes de mutation sont notamment instruites en priorité dans les cas suivants :

- **Sur-occupation et sous-occupation manifeste du logement**
- **Occupation d'un logement adapté aux personnes à mobilité réduite ou aux seniors et occupé par des personnes valides**
- **Meilleure adéquation du montant du loyer avec les ressources de la famille**

Les demandes de mutations dites de confort ne seront examinées qu'après les demandes de mutations prioritaires citées ci-dessus. De plus, les demandes de mutations dites de confort ne peuvent être formulées qu'après un temps de présence d'un an, au minimum, dans le logement. Enfin, elles seront à renouveler auprès de l'OPh de la Métropole du Grand Nancy tous les ans par le demandeur.

Les demandes d'échanges de moins de 5 ans seront traitées par le chargé de clientèle qui a logé initialement le ménage.

Pour les demandes d'échanges de plus de 5 ans, deux chargés de clientèle dédiés spécifiquement à la mission *Parcours Résidentiel, Mutation*, traiteront les demandes.

A noter que l'un de ces collaborateurs est spécialisé pour traiter les échanges des seniors (âgés de plus de 60 ans) et des personnes ayant un handicap.

Avant passage en CALEOL des demandes de mutations, une VAE Chiffrée sera réalisée. Les demandeurs devront réaliser les travaux qui leur incombent.

3 - Rendre le demandeur acteur de sa recherche de logement.

L'OPh de la Métropole du Grand Nancy souhaite donner au public de demandeurs davantage de visibilité sur l'offre de logements disponibles, en conciliant naturellement cette volonté avec le pouvoir de décision de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements .

Pour ce faire, les demandeurs seront informés de l'offre de logement disponible via le site internet de l'organisme et via le site Bienvéo.

Dans le cadre des demandes de mutation formulées par les locataires, un échange régulier avec l'Office sera mis en œuvre. Ce « rendez-vous » périodique répond à la fois à l'attente des habitants, et à l'engagement pris par le Mouvement HLM dans son Projet Professionnel.

Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (décret à venir), le bailleur examine, tous les 3 ans à compter de la date de la signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Il transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans 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 aux personnes présentant un handicap,
- dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La CALEOL constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Sur la base de l'avis émis par la Commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

4 - Répondre aux besoins des générations.

A chaque étape du parcours personnel ou familial correspond une attente particulière en termes de logement. Dans la limite de l'offre de logements disponibles, l'OPh de la Métropole du Grand Nancy apportera des réponses à plusieurs niveaux :

- **Les familles** : offrir une réponse adaptée aux besoins des familles est au cœur de toute politique sociale de l'habitat. L'Office entend destiner une partie significative de son patrimoine aux familles, qu'elles soient en attente d'un premier logement social ou en demande de mutation.

L'exigence première est de répondre aux situations de sur-occupation et par conséquent de réserver systématiquement les grands logements aux familles nombreuses. D'une manière générale, l'OPh de la Métropole du Grand Nancy garantit par les mutations nécessaires l'adaptation du logement à l'évolution de la taille de la famille. Afin de se donner des marges de manœuvre, l'Office facilitera les mutations libérant les logements sous-occupés, sans pour autant remettre en question le principe du droit au maintien dans les lieux.

La seconde exigence est de répondre activement aux demandes de logement autonome émanant de personnes isolées avec des enfants à charge.

- **Les jeunes couples et jeunes adultes** : en début de parcours professionnel, en recherche d'autonomie et désirant dé-cohabiter du logement familial.

- **Les seniors** : à l'initiative et avec la collaboration de la Ville de Nancy, l'Office développe une politique favorisant le maintien à domicile des personnes âgées. Pour ce faire, l'Office propose des logements dont l'accessibilité et l'ergonomie répond aux besoins des personnes vieillissantes.

- **Les étudiants** : La Métropole du Grand Nancy accueille des milliers d'étudiants et l'Office dispose d'un patrimoine de petits logements à faible loyer, offrant une opportunité d'accueil à une population ayant des difficultés à se loger.

5 - Offrir un relais aux structures d'hébergement.

Essentielles à la satisfaction du droit au logement, les structures d'hébergement n'ont pas vocation à apporter une solution pérenne aux ménages en situation précaire qu'elles ont en charge d'accueillir. Bien au contraire, leur rôle d'intégration n'aboutit que si une offre de logement autonome prend le relais.

L'OPh de la Métropole du Grand Nancy confirme un engagement datant de plusieurs années, pour relayer les structures d'hébergement :

- en mettant à disposition de ces structures des logements de son parc (dispositif de sous-location),
- en signant avec les associations en charge de l'hébergement des conventions qui fixent et coordonnent les objectifs d'accueil et modalités d'action coordonnés,
- en permettant par des transferts de baux ou par des attributions directes associées à un suivi, d'assurer la continuité dans le parcours d'intégration des ménages en difficulté.

Une réunion annuelle avec les représentants des associations partenaires dresse le bilan des besoins et de leur satisfaction.

Les attributions ou mutations « à risque ». Les attributions et mutations de ménages cumulant des handicaps ou dont le comportement est susceptible de perturber le voisinage sont étudiées en amont de la Commission afin de déterminer, de façon concertée, la meilleure localisation possible en fonction des problèmes spécifiques des ménages concernés.