



CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS



Conseil d'Administration du 13 décembre 2019

PREAMBULE : La SAIEM MALAKOFF HABITAT réaffirme sa mission sociale, d'intérêt général

La Charte d'Attribution des logements a pour objet de définir les priorités d'attribution et les modalités de gestion de la demande. Le Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) vient compléter cette charte en énonçant les règles de fonctionnement de la CALEOL.

La présente Charte décrit le cadre que la SAIEM MALAKOFF HABITAT se fixe pour remplir sa mission d'attribution de logements sociaux, en complément de la réglementation.

Elle a en outre pour objet d'afficher **les objectifs de la SAIEM MALAKOFF HABITAT** :

- Affirmer sa vocation sociale en permettant l'accès au logement des publics prioritaires, en situation de mal logement et/ou de précarité économique,
- Veiller aux équilibres sociaux dans son parc immobilier,
- Garantir la transparence des attributions en affichant des règles claires, objectives et compréhensibles,
- Favoriser les parcours résidentiels des ménages au sein du parc,
- Soutenir l'accès au logement des jeunes ménages et des « décohabitants ».

La Charte d'attribution est organisée autour de **trois engagements majeurs** :

- La transparence des procédures d'attribution dans le respect du droit,
- Une information pertinente des demandeurs durant l'instruction de leur dossier,
- Un accueil de qualité des nouveaux locataires, notamment par la mise en œuvre de mesures d'accompagnement social et des parcours résidentiels.

Ces engagements serviront de fil conducteur aux **trois grandes thématiques** explicitées dans la Charte :

- 1- Les procédures d'attribution
- 2- En pratique
- 3- Les Parcours résidentiels

1- LES PROCEDURES D'ATTRIBUTION

Les procédures d'attribution de la SAIEM MALAKOFF HABITAT ont été écrites pour se conformer strictement à la loi et garantir l'impartialité et la transparence des attributions.

Afin de garantir le respect de la loi, et attribuer ses logements en toute impartialité et avec la plus grande transparence, la SAIEM MALAKOFF HABITAT a fait le choix au travers de son Règlement Intérieur d'Attribution (délibération 2.2) de séparer les responsabilités dans chacune des grandes étapes de l'attribution (préparation, décision et mise en œuvre des décisions).

Ainsi :

- La préparation administrative des réunions de la Commission et la mise en œuvre de ses décisions sont confiées aux personnels de la Direction de la Vie Locative.
- La décision d'attribuer chaque logement revient exclusivement et de façon souveraine à la Commission.

En respect de cette règle absolue, les collaborateurs de la SAIEM MALAKOFF HABITAT ne disposent d'aucune voix délibérative lors de la Commission.

L'accès au logement social est strictement réglementé. Ainsi peuvent prétendre à bénéficier d'un logement social :

- Les personnes physiques
 - De nationalité française ou de nationalité étrangère autorisée à séjourner sur le territoire national,
 - Sous réserve que leurs ressources soient suffisantes mais ne dépassent pas certains plafonds déterminés par la réglementation¹; qui ne sont pas déjà propriétaires d'un logement adapté à leurs besoins.
- Les associations agréées œuvrant pour le logement des personnes défavorisées et ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire

QUE DOIT FAIRE UN DEMANDEUR ?

S'enregistrer comme demandeur de logement social

Pour cela, il suffit de retirer, de compléter puis d'adresser le formulaire Cerfa N° 14069*03 accompagné d'une pièce d'identité et du dernier avis d'imposition :

- Après d'un organisme HLM de la ville, du département où le candidat souhaite résider,
- Après du service logement de la ville ou de la Préfecture,
- Après du service social de son administration, s'il est fonctionnaire,
- Après de son employeur, s'il est salarié d'une entreprise du secteur privé (autre qu'agricole) de plus de 20 personnes,

¹ Plusieurs plafonds de ressources cohabitent, en fonction du financement obtenu lors de la construction des logements : PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (Prêt locatif social) = plafonds PLUS + 30%, PLAI (prêt Locatif aidé d'Intégration) = plafonds PLUS – 40%

- Depuis le 14 avril 2015, le demandeur peut également procéder seul à demande de logement, via internet, sur le guichet appelé « Grand Public » à l'adresse suivante : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>

Une attestation d'enregistrement mentionnant le numéro régional unique de demandeur sera délivrée dans un délai d'un mois par l'organisme ayant enregistré la demande.

Les demandes doivent être renouvelées chaque année. Un courrier de rappel est adressé à chaque demandeur directement par l'administration un mois avant la date de renouvellement. Les demandes non renouvelées sont automatiquement annulées.

En Ile de France les demandes de logement social sont enregistrées au sein d'un fichier régional (dispositif national encadré par le décret n° 2010-431 du 29 avril 2010), ce qui permet à tous les bailleurs, d'instruire et de traiter les demandes dans le respect des attentes, des souhaits et des besoins des demandeurs, et faire des propositions les plus adaptées aux situations de chacun en fonction des disponibilités de logements.

Et ensuite ?

L'attente est inévitable sur nos secteurs dits « tendus » (nombre de logements disponibles très insuffisant pour répondre à l'ensemble des demandeurs), le temps qu'un logement correspondant le plus possible à la demande (typologie, localisation, aménagements spécifiques liés à la mobilité ou à certains handicaps, ...) se libère.

La durée d'attente est variable selon les localités et les caractéristiques du logement attendu, néanmoins un arrêté préfectoral fixe un « délai anormalement long », porté à 48 mois dans le département des Hauts-de-Seine.

Passé ce délai, les demandeurs concernés ont alors la possibilité de saisir la « commission de médiation » à l'aide d'un imprimé à retirer en préfecture.

COMMENT SONT SELECTIONNES LES DEMANDEURS ?

Les candidats sont proposés essentiellement par les réservataires :

Les logements de la SAIEM MALAKOFF HABITAT sont réservés pour principalement à l'Etat (30%), aux collectivités locales (Ville de MALAKOFF, Conseil Départemental...) et à Action logement (anciennement dénommé 1% logement).

Pourquoi des réservataires ?

Les réservations sont directement liées aux financements et aux garanties des emprunts que l'organisme a pu obtenir, notamment pour la construction de nouveaux logements.

Qui sont les réservataires de logement ?

L'Etat bénéficie réglementairement d'un contingent de 25% au titre des personnes défavorisées et de 5% supplémentaires pour les agents en activité de la Fonction Publique d'Etat. Les Collectivités locales peuvent prétendre à 20% de réservation maximum en contrepartie de leur garantie des emprunts ou de leur participation à l'achat du terrain à construire...

Le contingent des collecteurs d'Action Logement dépend du montant des prêts ou subventions accordés. Seuls ces réservataires peuvent proposer des candidats sur les logements qui leur sont réservés. Il est donc vivement conseillé aux candidats

Il est donc vivement conseillé aux candidats locataires (demandeurs) d'entrer en relation avec les réservataires.

Les réservataires doivent se conformer aux prescriptions réglementaires dans le choix des candidatures qu'ils présentent à la SAIEM MALAKOFF HABITAT (les conditions d'éligibilité aux logements sociaux s'appliquent).

Et pour les logements du contingent de la SAIEM MALAKOFF Habitat?

En cas de disponibilité d'un logement non réservé, la pré-sélection des demandes présentées en Commission d'Attribution prend en compte prioritairement, les critères suivants :

- Les demandeurs reconnus comme prioritaires au titre des dispositifs spécifiques (DALO, Accords Collectifs départementaux...) et les demandeurs dont le délai d'attente d'un logement est reconnu comme étant anormalement long,
- Les demandes de mutation (notamment pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé),
- L'adéquation de la taille du logement avec la composition familiale,
- L'adéquation du montant du loyer et de la nature du financement du logement avec le niveau de ressources du demandeur.

Ces deux dernières conditions, ainsi que le respect des plafonds de ressources pour l'éligibilité de la demande à l'attribution d'un logement social sont systématiquement vérifiés.

LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Les conditions d'accès au logement social sont particulièrement encadrées par la réglementation :

- Les règles d'attribution sont définies par les articles L.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Ces règles sont appliquées en cohérence avec la loi « Egalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017 et la loi « ELAN » du 23 novembre 2018,
- Les attributions sont réalisées exclusivement par la Commission d'Attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL),
- Les attributions sont désignées suivant les critères de priorité définies par la loi et la présente charte d'attribution.

Les logements sociaux sont prioritairement attribués aux personnes répondant aux conditions suivantes, selon l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation :

- Les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,
- Les personnes mal logées ou défavorisées et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à des difficultés d'insertion sociale,
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement de transition,
- Les personnes qui reprennent une activité après une période de chômage longue durée,
- Les personnes exposées à une situation d'habitat indigne,
- Les personnes mariées, pacsées ou en concubinage subissant des violences au sein du couple,
- Les personnes engagées dans un parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale et professionnelle,
- Les personnes victimes de traite des êtres humains ou de proxénétisme,
- Les personnes ayant un enfant à charge et logées dans des locaux sur-occupés ou indécents,
- Les personnes dépourvues de logement,
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement,

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite la « loi ELAN » a ajouté de nouveaux critères de priorité pour bénéficier d'un logement social. Ainsi, depuis le 24 novembre 2018, les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou ses abords bénéficient d'une attribution prioritaire d'un logement social lorsque l'autorité judiciaire a imposé à l'auteur des faits, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

- Une interdiction de se rendre dans certains lieux dans lesquelles la victime se trouve ou qu'elle fréquente,
- Une interdiction d'entrer en contact ou une limitation dans les contacts avec la victime.

A ces publics prioritaires s'ajoute le dispositif DALO (Droit au logement opposable) qui fixe à l'État une obligation de résultats en matière de relogement. Les demandeurs identifiés DALO sont considérés comme « ultra-prioritaires » et les organismes doivent loger en priorité les candidats désignés à ce titre par les préfets.

La Commission d'Attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) à la SAIEM MALAKOFF HABITAT

Cette commission est la seule à attribuer les logements aux demandeurs, dans le respect de la politique générale d'attribution des logements fixée par le Conseil d'Administration. Le règlement intérieur en fixe par ailleurs le fonctionnement et l'organisation.

2- EN PRATIQUE, L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT ETAPE PAR ETAPE

UN LOGEMENT SE LIBERE

Lorsqu'il s'agit d'un logement réservé :

➤ **La vérification du « préavis de départ » :**

Dans les 3 jours qui suivent la réception d'un préavis de départ, les services de la Direction de la Vie Locative examinent la recevabilité du congé, vérifient la durée du préavis puis avisent le réservataire concerné de la libération prochaine du logement.

➤ **L'information du réservataire :**

Toutes les informations utiles sont transmises au réservataire pour qu'il recherche dans son fichier de demandeurs, ou à défaut sollicite les entreprises cotisantes au 1% pour recueillir des candidatures.

➤ **L'intervention du réservataire :**

Le réservataire dispose alors d'un délai conventionnel (généralement 1 mois) pour présenter 3 candidats à la location (sous réserve d'un nombre suffisant de demandeurs pour le logement considéré).

➤ **L'intervention de la SAIEM MALAKOFF HABITAT en retour :**

A réception des candidatures, les demandes sont instruites par la Direction de la Vie Locative. A défaut de retour de la part du réservataire dans le délai imparti, la SAIEM le relance et a la possibilité de reprendre le logement « pour un tour » (La SAIEM récupère alors la faculté de présélectionner directement des candidats).

Lorsqu'il s'agit d'un logement du contingent de la SAIEM MALAKOFF Habitat:

➤ **La vérification du « préavis de départ » :**

Dans les 3 jours qui suivent la réception d'un préavis de départ les services de la Direction de la Vie Locative examinent la recevabilité du congé, vérifient la durée du préavis puis avisent le réservataire concerné de la libération prochaine du logement.

➤ **La consultation des listes de demandeurs :**

Dès réception et vérification de la conformité d'un préavis de départ, la Direction de la Vie Locative consulte le fichier régional des demandes pour en extraire la liste des demandeurs pour le quartier et le type de logement en libération, et consulte la liste des locataires en attente de mutation interne.

➤ **La présélection des candidats locataires par la SAIEM MALAKOFF HABITAT :**

Après ce recensement des demandes en attente, les collaborateurs de la Direction de la Vie Locative identifient les demandeurs prioritaires au regard des dispositifs réglementaires et de la présente charte d'attribution (dont les publics prioritaires). En cas de pluralité de candidatures pour un même logement, il est tenu compte de l'ancienneté de la demande.

Au regard de ces règles, et des catégories de publics prioritaires, 3 dossiers sont présélectionnés pour chacun des logements en libération.

Un entretien dit de «découverte» peut être proposé au candidat locataire afin de lui permettre de préciser sa demande et ainsi favoriser une meilleure compréhension de ses attentes.

Une demande d'actualisation du dossier de demande (si nécessaire) est adressée au demandeur.

L'EXAMEN DES CANDIDATURES EN COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

Conformément au Règlement Intérieur d'Attribution, le Président de la Commission d'Attribution de Logements anime la réunion et dirige les débats.

Pour chaque logement, les membres de la commission délibèrent au regard des éléments objectifs des trois dossiers soumis à leur examen et en vertu des priorités fixées par la loi, la Charte d'Attribution et le Règlement Intérieur d'Attribution.

LA DECISION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

La CALEOL examine les candidatures présentées pour chaque logement et fixe un ordre de priorité allant de 1 à 3 (le candidat 1 se verra proposer le logement en premier, qui sera ensuite proposé au second candidat en cas de désistement du candidat 1...).

Quatre types de décisions peuvent être prises :

a. Attribution du logement avec classement des candidats par ordre de priorité

Le bénéficiaire d'un logement dispose d'un délai maximum de 10 jours à compter de l'envoi du bon de visite pour faire connaître son acceptation ou son refus du logement proposé. Un défaut de réponse dans le délai imparti (sauf cas de force majeure dûment justifié) équivaut à un refus et le logement peut être attribué au candidat suivant désigné par la CALEOL.

b. Attribution du logement sous condition suspensive

Cette décision peut être prise lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le CCH (R 441-1) n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la CALEOL, à savoir soit la régularité du titre de séjour en France, soit le respect des plafonds de ressources.

Si la réserve émise par la CALEOL n'est pas levée dans le délai fixé par la Commission, l'attribution du logement ne pourra avoir lieu et un bon de visite sera envoyé au candidat suivant.

c. Non-attribution

Cette décision de la CALEOL équivaut à un refus d'attribution, pour un autre motif que celui justifiant l'irrecevabilité. Cette décision n'a pas à être notifiée au candidat et doit être motivée.

A titre d'exemples, peuvent être retenus pour justifier une non-attribution :

- Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social,
- L'agression physique ou verbale d'un agent de la SAIEM MALAKOFF HABITAT par l'un des membres du ménage candidat dans un délai inférieur à 24 mois.

d. Irrecevabilité

Les cas d'irrecevabilité sont prévus explicitement par la réglementation à savoir : Dépassement des plafonds de ressources et/ou absence de titre de séjour régulier. Cette décision doit être notifiée au candidat par lettre recommandée avec AR, puis La SAIEM doit radier le demandeur du Serveur national d'Enregistrement un mois après cette notification.

L'INFORMATION DU DEMANDEUR

Dans tous les cas les demandeurs sont avisés de la décision de la commission dans les 3 jours ouvrés qui suivent. Dans le même temps, les réservataires sont également informés de chacune des décisions de la CALEOL pour les candidatures qu'ils ont soumises.

Les décisions de non-attribution et d'irrecevabilité sont obligatoirement motivées.

Les attributions avec la mise en œuvre d'une garantie FSL, LOCA-PASS, ou d'un accompagnement social, font l'objet d'un accompagnement spécifique du demandeur vers les dispositifs d'aides. Les accords sont notifiés en précisant le rang de priorité (1,2 ou 3) sur l'attribution du logement et sa date de disponibilité.

LA VISITE DU LOGEMENT

Elle est organisée avant le passage en CALEOL à l'initiative du réservataire (notamment pour Action Logement). Le demandeur indique dans ce cas au réservataire si le logement correspond à ses attentes.

Pour les logements du contingent de la Ville et de la SAIEM MALAKOFF HABITAT, le candidat qui s'est vu attribué le logement en rang 1 reçoit un permis de visite, sur lequel figurent les données propres au logement lui permettant ainsi de faire un choix objectif.

Dès réception, le candidat locataire est invité à prendre rendez-vous avec un représentant des services de proximité en charge de la résidence pour convenir du rendez-vous de visite.

Les visites sont effectuées la plupart du temps lorsque le logement est encore occupé, en présence ou non du locataire en place, s'il a ou non confié ses clés à notre représentant local, voire à un tiers de son choix.

Après visite du logement, le candidat retourne à la SAIEM MALAKOFF HABITAT le coupon-réponse faisant état de sa décision : accord ou refus.

Attention : sauf difficulté à visiter le logement indépendant de la volonté du candidat, le permis de visite est valide 10 jours. Passé ce délai, l'absence de réponse sera considérée comme un refus et le logement sera proposé dans les mêmes conditions aux candidats suivants.

LE PASSAGE DU STATUT DE DEMANDEUR A CELUI DE « LOCATAIRE »

Un rendez-vous est fixé d'un commun accord pour la signature du contrat de location avec un collaborateur de la Direction de la Vie Locative au cours duquel le contrat, les modalités de paiement des loyers, et de façon générale les aspects «pratiques» de la vie locative lui sont expliqués.

- Le locataire est conseillé et accompagné dans ses démarches de demandes d'aides au logement (APL, AL, dossier de garantie),
- Un dossier contenant notamment un livret d'accueil lui est remis en même temps que l'ensemble des documents contractuels à l'issue de cet entretien,
- Un rendez-vous a lieu dans la foulée de la signature du contrat avec le gardien de l'immeuble concerné, afin de remettre les clés du logement au nouveau locataire. Cette remise des clés s'effectue à l'issue d'un état des lieux contradictoire du logement et de ses annexes,
- Lors de son entrée dans les lieux, le nouveau locataire reçoit un « questionnaire d'accueil nouveaux entrants » à compléter, pour que la SAIEM MALAKOFF Habitat puisse mesurer son niveau de satisfaction de l'accueil qui lui a été réservé et de sa prise de possession du logement.

Lors de la signature du contrat de location, le numéro de demande de logement social est radié du Serveur National d'Enregistrement.

Attention : Si toutefois le candidat attributaire d'un logement l'accepte lors du permis de visite mais ne se présente pas pour la signature du contrat, sauf cas de force majeure, l'attribution du logement deviendrait caduque.

Enfin, si le logement attribué à un candidat venait à ne plus se libérer suite à l'annulation par le locataire déjà en place de son congé, l'attribution de ce logement deviendrait également caduque.

LES CONTROLES

Le secrétaire de séance lors de la Commission est chargé de rapporter les décisions de la CALEOL dans un procès-verbal, qui fait l'objet d'une validation de la commission. Les Procès-verbaux sont conservés par la SAIEM MALAKOFF HABITAT et mis à disposition pour contrôle à tout membre permanent de la CALEOL ainsi qu'aux services de l'Etat. Ce procès-verbal est également transmis au Préfet.

Par ailleurs, périodiquement les organismes HLM se trouvent contrôlés sur l'ensemble de leurs activités, et en particulier sur les attributions, par différents dispositifs mis en place par l'Etat, et notamment par l'ANCOLS (l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social).

3- LES PARCOURS RESIDENTIELS

Favoriser la mobilité résidentielle des familles constitue un élément de satisfaction des locataires. Qu'il s'agisse de répondre à une demande de logement mieux adaptée au vieillissement ou au handicap, à l'évolution de la taille des familles, au traitement et à l'anticipation de situation d'impayé, d'une sur ou sous-occupation, d'une évolution sociale, d'un confort de vie, toutes les demandes de mutations doivent être prises en compte.

La SAIEM MALAKOFF HABITAT souhaite s'engager fortement sur ce volet et poursuit l'objectif de réserver au moins 15% des attributions au titre des mutations internes.

Les demandes de mutations internes sont des demandes de logement social à part entière et doivent donc répondre au même cadre réglementaire que les demandes dites « initiales » ou « externes ». Elles sont examinées obligatoirement en CALEOL.

Certaines conditions supplémentaires conditionnent la recevabilité d'une demande de mutation.

Pour la SAIEM MALAKOFF HABITAT, quels sont les locataires considérés comme prioritaires pour une mutation ?

- Les locataires dont le logement n'est plus adapté (logement devenu trop grand ou trop petit suite à un changement de la composition familiale = situations de sur-occupations et de sous-occupations),
- Les locataires dont l'état de santé ou l'âge nécessite des aménagements spécifiques (lorsque le logement occupé ne peut être adapté),
- Les locataires en mutation professionnelle, ou ayant trouvé un emploi éloigné suite à une période de chômage,
- Dans certains cas (ex: aides financières conditionnées à un relogement plus adapté au budget du ménage), les locataires dont les ressources ne permettent plus d'assumer le loyer actuel (mutation envisageable sur un logement dont le loyer et les charges sont plus en adéquation avec les ressources du locataire).

La prise en compte de la demande de mutation :

Lorsqu'un locataire sollicite un changement de logement (ex: par courrier simple), la Direction de la Vie Locative enregistre la demande ou si nécessaire lui adresse le formulaire Cerfa afin qu'il la complète et la retourne.

Lorsque le dossier est constitué, la SAIEM MALAKOFF HABITAT reprend contact avec le locataire:

- ✓ Soit par téléphone s'il existe une possibilité de satisfaire la demande de mutation dans un délai court (cas d'un logement non réservé en cours de libération),
- ✓ Soit par courrier lorsqu'aucune solution n'est envisageable immédiatement.

Les conditions de validité de la demande de mutation :

Lorsqu'un logement se libère et qu'une mutation d'un locataire peut être envisagée, outre la nécessité d'être éligible au logement social, certaines conditions s'imposent au candidat :

- ✓ Que le logement qu'il occupe soit dans un état conforme à celui dans lequel il se trouvait au moment de l'attribution (une visite de contrôle du logement sera effectuée en se basant sur l'état des lieux d'entrée, mais en tenant compte de la «vétusté» due à l'usure normale),
- ✓ Qu'il n'ait pas fait l'objet de rappel à son obligation d'occuper paisiblement les lieux,

- ✓ Qu'il soit à jour dans le paiement des loyers et charges du logement (le relevé de compte du locataire devra mettre en évidence un paiement régulier).
Toutefois, dans le cadre de notre politique de prévention des expulsions, des mutations dites «économiques» peuvent être envisagées pour les locataires dont le poids du logement et des charges locatives dans le budget familial est devenu trop important notamment suite à des baisses durables de ressources (perte d'emploi, retraite, ...).
Il conviendra, dans la mesure du possible, d'activer le FSL Accès / Maintien.

Dans ce cadre précis, les situations seront examinées au cas par cas par les membres de la CALEOL sur proposition de la Direction de la Vie Locative, en faisant apparaître clairement l'économie réalisable par le ménage, tout en intégrant le cas échéant les engagements pris par le candidat à la mutation pour résorber ses éventuels impayés de loyers.

Dans certains cas, et notamment lorsque la demande de mutation est motivée par un logement devenu «inadapté» à la mobilité du locataire ou de l'un des occupants déclarés, des solutions d'adaptation du logement ou de ses équipements (ex: remplacement d'une baignoire par un bac à douche) peuvent être proposées.

L'EXAMEN DES DOSSIERS AU TITRE DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS EN COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

Le dispositif s'applique tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de bail, y compris aux contrats en cours, pour les locataires qui sont dans 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 formule des avis sur les offres de relogement à faire aux locataires. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Son avis est notifié aux locataires concernés.

LE CADRE REGLEMENTAIRE

- Régime général : Article L 441 Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 70 JORF 16 juillet 2006 et suivants et R 441 Modifié par Décret n°2011-624 du 1er juin 2011 - art. 1er et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Bénéficiaires : Article L 441-1 Modifié par ORDONNANCE n°2014-1543 du 19 décembre 2014 - art. 14
- Critères d'attribution : L 441-1 Modifié par ORDONNANCE n°2014-1543 du 19 décembre 2014 - art. 14 et R441-4 du CCH Modifié par Décret n°99-836 du 22 septembre 1999 - art. 2 JORF 25 septembre 1999
- Numéro unique : L 441-2-1, R441-2-1 à R441-2-6 du CCH
- Contrôle des ressources : arrêté du 29 juillet 1987 modifié
- Dérogation aux plafonds de ressources : R 441-1-1, R441-1-1-2 du CCH
- Contrôle de la régularité de séjour : arrêté du 25 mars 1988 modifié
- Fonctionnement des commissions d'attribution : L441-2, R441-3, R441-9 du CCH, circulaire du 27 mars 1993
- Accords locaux : L 441-1-1 à L 441-1-3 du CCH
- Réservations de logements : L 441-1 et R 441-5 du CCH
- Garanties des demandeurs : L 441-1-4 et L441-2-1 et suivants, Loi n°89-162 du 6 juillet 1989
- Commission de médiation : L 441-2-3 du CCH
- Loi n° 2007-290 du 5 mars instituant le Droit au Logement Opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (Loi DALO)
Décret 2007-1688 du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux, modifiant le CCH
- Arrêté du 19 décembre 2007 pour l'application de l'article R441-14 du CCH
- Loi du 25 mars 2009 « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Loi MOLLE)
- Loi du 24 mars 2014 (Loi ALUR) et décrets d'application du 12 mai 2015
- La Loi Egalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017
- La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).