

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

Le Conseil d'Administration, en sa séance du 12 décembre 2019, a procédé à la mise à jour du règlement intérieur de la Commission d'attribution des Logements et de L'Examen de L'Occupation des Logements.

PREAMBULE

Conformément aux articles L.441 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs conformément aux orientations définies par le Conseil d'Administration, et notamment dans le respect des objectifs fixés à l'article L.441 du CCH et des priorités définies aux premier à septième alinéas de l'article L441-1 du CCH en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

Conformément à l'article R441-9 du CCH et compte tenu de la taille du patrimoine de SEDES et de l'implantation géographique de son parc, le Conseil d'Administration a décidé de créer une commission unique d'attribution.

Le règlement intérieur ci-après fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement de cette commission.

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) tient compte :

- ✓ des orientations prises par le Conseil d'administration dans la politique d'attribution, dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- ✓ du II de l'article L. 441-2-3 du CCH, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- ✓ des orientations fixées par les conférences intercommunales du logement mentionnées à l'article L. 441-1-5 du CCH, si elles sont créées ;
- ✓ du contenu des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-8 du CCH.

RAPPEL DES ORIENTATIONS APPLICABLES A L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Le Conseil d'Administration, réuni en séance du 30 mars 2016, a délibéré sur les orientations applicables à l'attribution des logements :

Conformément à la réglementation, 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.

Les collectivités territoriales concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation de ces objectifs.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions réglementaires.

L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux.

LES CRITERES GENERAUX

Conformément à la réglementation, la commission tient compte, notamment, du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources, des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

LES CRITERES GENERAUX DE PRIORITE

Conformément à la réglementation, sont notamment considérés comme prioritaires :

a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

c) 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 ;

d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre

du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;

g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

-une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;

-une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;

j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les décisions favorables mentionnées à l'article L. 441-2-3 et les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Les informations dont dispose la commission pour proposer un logement adapté aux demandeurs prioritaires précités doivent être conformes à la réglementation.

L'INTEGRATION DES POLITIQUES SOCIALES LOCALES

L'attribution des logements locatifs intègrera, notamment, les personnes identifiées dans les plans et programmes des collectivités locales, tels que le Programme Local de l'Habitat, le Plan Départemental de l'Habitat, Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, ...

La commission mettra tout en œuvre pour respecter les engagements pris dans les accords collectifs.

LES CRITERES SPECIFIQUES A LA SEDES

- ✓ Adéquation entre la composition du ménage et la typologie du logement proposé :
 - F1 pour 1 à 2 personnes
 - F2 pour 1 à 2 personnes
 - F3 pour 2 à 3 personnes
 - F4 pour 3 à 4 personnes
 - F5 pour 4 à 6 personnes.

- ✓ Prise en considération des demandes d'accessibilité aux logements selon les contraintes physiques déclarés par le demandeur

- ✓ Plafonnement du taux d'effort à 1/3 des ressources mensuelles déclarées, après actualisation, le cas échéant, de l'allocation personnalisée au logement
- ✓ Recherche d'un équilibre économique, social et inter générationnel à l'échelle des entrées d'immeuble ou de l'immeuble pour les petits collectifs

LES OBLIGATIONS DE RESERVATION

Toute attribution de logement respectera les engagements pris par SEDES dans les conventions de réservations, tels que les logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires et des agents civils et militaires de l'Etat, par l'Eurométropole de Strasbourg en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ou par tout autre bénéficiaire des réservations prévu par la réglementation.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA COMMISSION

Conformément à la réglementation, la commission procède à l'attribution nominative des logements en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires, ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

EXAMEN TRIENNAL DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

En application des articles L. 441-2 et art. L. 442-5-2 du CCH, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la commission est également chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage des locataires dont les baux sont signés depuis 3 ans.

Les dossiers des locataires dans les situations suivantes seront examinés :

- départ de l'occupant présentant un handicap,
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté,
- dépassement du plafond de ressources applicable pour le logement occupé,
- sur-occupation du logement (9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus),
- sous-occupation (nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale).

La commission formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Elle peut également conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Son avis est notifié aux locataires concernés.

ARTICLE 2 : COMPOSITION DE LA COMMISSION

La commission est composée de :

- 1) Six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président ;
- 2) Du 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 ;

- 3) Du représentant de l'Etat dans le département ou de son représentant ;
- 4) Du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1

Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour ces logements, de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant.

Participent aux travaux de la commission avec voix consultative :

- 1) Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, selon des modalités définies par décret ;
- 2) Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.

ARTICLE 3 : PRESIDENCE DE LA COMMISSION

Les six membres de droit, désignés par le Conseil d'Administration, élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la commission désigne en début de séance celui des membres présents qui doit présider la séance.

ARTICLE 4 : DUREE DES MANDATS

La durée de fonction des six membres de droit, désignés par le Conseil d'Administration, dont le président de la commission, est de trois ans, en adéquation avec la durée de mandat des administrateurs du Conseil d'Administration et des conseillers du Conseil de Surveillance. La commission est constituée pour une durée illimitée.

Les membres des CALEOL peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement.

ARTICLE 5 : ORGANISATION DES SEANCES DE LA COMMISSION

FREQUENCE, PLANIFICATION ET LIEU DES SEANCES

Le Président de la commission réunit les membres de droit et les autres participants, au moins une fois tous les deux mois.

La planification des séances de la commission fera l'objet d'un calendrier annuel prévisionnel. La commission se réunit au siège social de la société.

La séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique.

CONVOCATION

Le Président confirme l'organisation d'une séance aux membres de droit, au moins 7 jours à l'avance, par tout moyen (courriel, courrier, espace dématérialisé, ...) et transmet l'ordre du jour et le procès-verbal de la séance précédente.

En cas d'urgence, le délai peut être raccourci et la convocation est quand même adressée à minima par courriel.

SECRETARIAT ET QUORUM

Le président de la commission désigne un secrétaire de séance au début de chaque réunion. Chaque commission peut valablement délibérer dès lors que trois membres au moins (non compris le maire), ayant voix délibérative, sont présents ou représentés et si deux membres sont présents ; le vote par procuration étant autorisé, chaque membre de la commission ne peut disposer que d'un seul pouvoir.

REGLE DE MAJORITE

Les décisions sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés, ayant voix délibérative.

Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, dispose d'une voix prépondérante en cas de partage des voix.

En cas d'absence ou de non-représentation du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, le président de la commission dispose d'une voix prépondérante en cas de partage des voix.

ARTICLE 6 : LOGEMENTS CONCERNES

La commission attribue nominativement chaque logement locatif conventionné ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, et appartenant à la société ou gérés par la société.

Le Conseil d'Administration décide néanmoins d'attribuer également en commission les logements financés en prêt locatif intermédiaire (PLI) et les logements libres.

ARTICLE 7 : GESTION DES CANDIDATURES

EXAMEN DES CANDIDATURES

La commission examine obligatoirement trois demandes pour un même logement à attribuer.

Conformément à l'article L. 441-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la CALEOL si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement régional et enregistrée dans le système national d'enregistrement (SNE) dans les conditions fixées par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

EXCEPTIONS

Il est fait exception à cette obligation, uniquement dans les deux cas suivants :

- pour les ménages en situation de droit au logement opposable (candidat DALO : article L.441-2-3 du CCH) ;
- en cas d'insuffisance du nombre de candidats présentés par les réservataires ; ces derniers doivent notifier l'insuffisance du nombre de candidats à présenter, par écrit, à la commission ; les éléments justificatifs de l'insuffisance du nombre de candidatures sont conservés ;
- pour les associations candidates au titre de l'intermédiation locative.

Il peut s'agir tant de demandes externes, de demandes de mutation interne ou de demandes déposées par une personne morale en vue d'une sous-location ou d'une attribution par le biais d'un « bail glissant » ;

INSTRUCTION DES DEMANDES DE MUTATION INTERNE

Afin de satisfaire à un maximum de demandes extérieures au patrimoine, les demandes de mutation interne doivent résulter de l'inadéquation du logement :

- en raison de la modification de la composition familiale ou autres impératifs,
- en raison de l'insuffisance des ressources par rapport aux loyers et charges,
- pour raison de santé

Hormis ces motifs, aucune demande de mutation n'est recevable à moins de deux ans d'occupation du logement occupé, sauf dérogation dûment motivée réduisant ce délai à 1 an.

Aucune mutation n'est recevable s'il y a des impayés de loyers ou si le logement occupé n'est pas en parfait état de location, excepté si le loyer du logement proposé permet de résorber la dette.

GESTION DES BAUX GLISSANTS

Dans ce cas, la commission sera amenée à statuer lors de l'attribution du bail à la personne morale puis lors de l'attribution du logement définitif à une des familles précédemment occupantes.

INSTRUCTION DES RETARDS OU DES ANNULATIONS DE PREAVIS

En cas de retard ou d'annulation de préavis, si la commission a déjà statué sur l'attribution du logement, le candidat pourra se voir proposer un autre logement, dans les mêmes conditions, directement par la direction ; l'accord du Président de la commission est au préalable nécessaire. Chaque décision devra être entérinée par la commission.

CONTINGENTS RESERVATAIRES

Le personnel chargé du suivi des attributions informera la commission des engagements de SEDES pour tout logement concerné par une convention de réservation.

Conformément aux conventions de réservation, la commission peut récuser un candidat présenté par le réservataire, à charge pour celui-ci de présenter un autre candidat dans le respect des délais qui lui sont impartis, de même pour les logements réservés par le Préfet.

SITUATION D'URGENCE

Dans le cadre d'un relogement en urgence, la Direction Générale ou son mandataire, peut proposer un logement à un demandeur en extrême difficulté, dès lors que ce dernier remplit les conditions nécessaires. Il en est rendu compte à la CALEOL qui suit.

ARTICLE 8 : DECISIONS DE LA COMMISSIONS

Conformément à l'article R.441-3 du Code de la construction et de l'habitation, pour chaque candidat, la Commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat ;
- b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution étant prononcée au profit du candidat suivant le refus de l'offre par le candidat ou les candidats classés devant lui ;
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution ;
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;

- e) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social ; l'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement.

Chaque décision de la commission, que sont l'attribution, l'attribution par classement, l'attribution sous condition suspensive, la non-attribution ou le rejet pour irrecevabilité de la demande, est motivée et consignée dans un procès-verbal de séance signé par le Président de séance et le secrétaire de séance ; ces procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial et classés par ordre chronologique.

Toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire de cette offre pour faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à dix jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

EXAMEN TRIENNAL DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

A compter du 1er janvier 2019, dans les zones tendues, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation du logement de ses locataires.

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 un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Elle peut également conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Son avis est notifié aux locataires concernés.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DE COMMUNICATION

La commission veillera à ce que les orientations applicables à l'attribution des logements, définies par le Conseil d'Administration, dans le respect des dispositions réglementaires, soient rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne.

La commission veillera à ce que le règlement intérieur de la commission qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission et précise, notamment, les règles de quorum qui régissent ses délibérations, établi par le Conseil d'Administration, soit également rendu public, selon des modalités incluant sa mise en ligne.

ARTICLE 10 : DEVOIRS D'INFORMATION

Le préfet est destinataire de la convocation à toute séance de la commission, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.

La commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration de la société au moins une fois par an.

ARTICLE 11 : CONFIDENTIALITE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux séances d'une commission sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont

portées à leur connaissance et des décisions de la commission ; elles ont l'obligation de respecter de façon absolue la confidentialité des documents et des informations qui leur sont transmis.

ARTICLE 12 : REVISION DE LA CONVENTION

Seul le Conseil d'Administration est habilité à réviser ce règlement.

Schiltigheim, le 12 décembre 2019

Annexe : Orientations et les dispositions particulières applicables à l'attribution des logements