

REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Table des matières

Préambule	1
I/Objet de la commission.....	1
a) Attribution des logements.....	1
b) Examen de l'occupation des logements (EOL).....	2
c) Attributions d'urgence	3
II/ Compétence territoriale	3
III/Composition et durée du mandat.....	3
a) Les membres de la Commission	3
b) Présidence de la Commission.....	4
c) Indemnisation des membres	4
d) Mandat	4
IV/ Organisation et fonctionnement	5
a) Commission d'attribution physique	5
b) Règles de quorum et de prise de décisions	5
e) Protection des données à caractère personnel.....	6
V/ Décisions	6
VI/ Bilan d'activité de la commission.....	8

Préambule

En application des dispositions de l'article L. 441-2 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le Conseil d'Administration de SEDES fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) par l'adoption du présent règlement intérieur.

Aucune modification quant au fonctionnement, à l'organisation, la composition ou la durée de la Commission ne pourra intervenir sans que cette modification n'ait été approuvée et décidée par le Conseil d'Administration.

Afin de garantir la transparence de l'ensemble du processus d'attribution, le règlement intérieur de la commission d'attribution qui définit les conditions dans lesquelles sont désignés les candidats, est un document public mis à la disposition de l'ensemble des demandeurs de logement et de toute autre personne qui en ferait la demande.

I/Objet de la commission

a) Attribution des logements

La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) a pour objet l'attribution nominative de chaque logement locatif mis ou remis en location, appartenant à la société ou géré par celle-ci, conventionné ou ayant reçu une aide de l'Etat (HLMO, ILM, ILN, HBM...).

Les logements intermédiaires ou assimilés et les logements non conventionnés, qui ne relèvent pas du champ des attributions réglementées, feront systématiquement l'objet d'une attribution en CALEOL suivant les modalités et règles prévues par le présent règlement intérieur.

Pour chaque logement vacant, mis en service ou appelé à être disponible à la suite du départ du précédent locataire, chaque Commission étudie les dossiers des postulants en fonction des critères de sélection imposés par les dispositions légales et fixés par le Conseil d'Administration dans un document intitulé "Politique d'attribution et critères de sélections", reproduit en annexe.

La Commission devra expressément respecter les modalités prévues et approuvées par le Conseil d'Administration et contenues dans ledit document. Le Président est chargé de rappeler, le cas échéant, à la Commission de se référer audit document.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, pour un même logement conventionné à attribuer, la commission devra examiner au moins trois demandes, conformément à l'article R 441-3 du CCH.

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

- Candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa de l'article L441-2-3 du CCH (DALO),

- Candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R332-25-1 du CCH (PLAI ADAPTE).

L'insuffisance du nombre de candidats devra être justifiée par écrit.

Pour les logements non conventionnés, la commission d'attribution s'efforcera d'examiner au minimum 3 demandes.

Concernant les réservataires, en cas d'insuffisance de candidats, ils devront justifier par écrit de leur impossibilité à présenter trois candidats. La société s'attache, dans la mesure des possibilités, à compléter la liste des réservataires pour présenter au minimum 3 candidats à la commission d'attribution.

Les mutations de logements devront également faire l'objet d'un examen par la Commission dans les mêmes conditions que les attributions.

b) Examen de l'occupation des logements (EOL)

En application des articles L. 441-2 et art. L. 442-5-2 du CCH, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande définies par décret, la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements examine, tous les 3 ans à compter de la signature du bail, les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation de ces logements aux ressources des ménages.

Cet examen concerne les situations suivantes :

- Suroccupation telle que définie à l'article L 542-2 du code de la sécurité sociale,
- Sous-occupation telle que définie à l'article L 621-2 du code de la construction et de l'habitation,
- Départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté au handicap,
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté,
- Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

La Commission formule des avis sur les offres de relogement à faire aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié au locataire concerné.

SEDES, en lien avec le locataire, examinera les possibilités de lui proposer un logement adapté à ses souhaits et capacités.

Les sanctions prévues aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation restent applicables aux locataires concernés.

c) Attributions d'urgence

A titre exceptionnel justifié par un motif d'urgence extrême, le Président de la commission d'attribution peut décider d'organiser l'accueil d'une personne ou d'une famille dans un logement.

Le caractère d'urgence est apprécié par le Président dans le respect des dispositions légales et réglementaires des conditions d'attribution d'un logement.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements prononce ultérieurement l'attribution du logement.

II/ Compétence territoriale

Selon les dispositions de l'article R. 441-9 du CCH, le Conseil d'Administration de SEDES constitue en raison, de la taille de son patrimoine et de l'implantation géographique de son parc situé sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, une commission unique d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements.

III/Composition et durée du mandat

a) Les membres de la Commission

La commission créée au précédent article sera composée de la façon suivante :

Avec voix délibérative :

- Six membres titulaires désignés, parmi ses membres, par le Conseil d'Administration. L'un des membres doit être un représentant des locataires.
Le Conseil d'Administration peut désigner un ou plusieurs suppléants à ces six membres titulaires.
- Le Préfet ou son représentant.
- Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de programme local de l'habitat (PLH) ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
- Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements.
- 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 du CCH et comprenant l'attribution des logements, du Président de la Commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant.

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 CCH, désigné dans les conditions prévues par décret.
- Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

En cas d'indisponibilité, le représentant de la collectivité locale pourra convenir avec la Commission d'attribution d'être tenu informé trimestriellement de la politique d'attribution des logements de l'organisme et des demandes en attente dans sa commune.

b) Présidence de la Commission

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

Le Président de la Commission peut appeler aux séances de la CALEOL sans voix délibérative ni consultative, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements. Il peut également inviter toute personne dont il juge la présence utile.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat de membre de Commission. Il est toujours rééligible. En cas d'empêchement ou d'indisponibilité de ce dernier, les membres présents élisent à la majorité absolue, le Président pour la réunion.

c) Indemnisation des membres

La fonction de membre de chaque Commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la Commission qui en exerce la présidence. Toutefois, les membres de la Commission désignés par le Conseil d'Administration peuvent, sur décision du Conseil d'Administration, et conformément aux statuts de SEDES percevoir une indemnité.

d) Mandat

Les membres de la Commission sont désignés par le Conseil d'Administration pour une durée de quatre ans. Les membres titulaires ou suppléants désignés par le Conseil d'Administration sont révocables à tout moment sur décision motivée par le Conseil d'Administration.

En cas d'empêchement, de décès, de démission ou révocation d'un membre titulaire, le membre suppléant désigné par le Conseil d'Administration peut siéger en remplacement au sein de la commission.

IV/ Organisation et fonctionnement

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

a) Commission d'attribution physique

La Commission est réunie physiquement aussi souvent que nécessaire et au moins une fois tous les deux mois selon un planning établi par le Président et uniquement un jour ouvrable travaillé (du lundi au vendredi inclus).

Le planning des réunions est établi annuellement ou semestriellement par le Président de la Commission puis transmis à chaque participant de la Commission. Il peut évoluer au cours de l'année (annulation, modification ou CALEOL exceptionnelle) en respectant un délai de prévenance de 15 jours.

Ce planning sera transmis aux membres de la Commission extérieurs à la Société, par courrier ou par tout autre moyen. Il n'est pas prévu d'autre convocation.

L'ordre du jour de la Commission relève de la seule compétence du Président de la Commission.

Les réunions de la Commission se dérouleront au siège social de la société.

En cas de modification du lieu de réunion, les participants à la Commission en seront préalablement informés.

Si nécessaire, le secrétariat de la Commission sera assuré par un membre désigné en début de séance par le Président.

A l'initiative du Président, les commissions d'attribution physiques pourront se tenir par l'usage d'un système de visioconférence garantissant ainsi un traitement transparent et conforme aux dispositions du présent règlement intérieur. Il appartiendra au Président d'en fixer les sites concernés.

Ces réunions s'organiseront sur la base d'un débat établi grâce à une connexion sécurisée (son, image, partage des documents) entre les membres présents dans les différents lieux, dans les locaux de(s) agence(s) du territoire concerné permettant la retransmission continue et simultanée des échanges.

b) Règles de quorum et de prise de décisions

La Commission physique ou dématérialisée ne délibère valablement que si **trois** membres ayant voix délibérative sont présents ou représentés, sans qu'il soit besoin que le Préfet, le Président de l'EPCI compétent en matière de PLH, le Maire ou leurs représentants soient présents.

Chaque Commission décide à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, le maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante. En l'absence du maire, le Président de la commission dispose de la voix prépondérante.

Pour le calcul du quorum et de la majorité, sont réputés également présents les membres qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication à condition que ceux-ci permettent leur identification et garantissent leur participation effective à la Commission.

La Commission décide de l'attribution des logements de façon souveraine. Les décisions ne conduisant pas à l'attribution devront être motivées. L'ensemble des décisions sont retranscrites dans un procès-verbal signé par le Président.

e) Protection des données à caractère personnel

La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements respecte la réglementation sur la protection des données à caractère personnel.

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance et au contenu des débats échangés pendant les sessions.

Les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision doivent impérativement être laissés sur place. Aucune copie de dossier n'est possible en cas de gestion numérique des commissions.

V/ Décisions

Pour ce qui concerne l'attribution des logements locatifs sociaux, SEDES s'engage à respecter les prescriptions légales suivantes :

- Les conditions de ressources fixées par arrêté ministériel.
- Les réservations de logements au bénéfice de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics, des établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs,
- les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie, et les organismes à caractères désintéressés.
- L'attribution aux demandeurs qui se sont enregistrés selon la procédure du numéro unique.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique national qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L. 442-8-1 du CCH.

Pour apprécier les ressources du ménage demandeur, la commission étudie le taux d'effort calculé selon le l'Arrêté du 10 mars 2011.

Toute demande de logement qui génèrerait, en cas d'attribution, une situation de sous-occupation, fera l'objet, lors de sa présentation en CALEOL, d'une information spécifique sur le contexte local afin de permettre à la Commission de pouvoir justifier de cette attribution.

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 du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 du CCH par le ou les candidats classés devant lui.

c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1 du CCH, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; 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 fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat.

d) Non-attribution au candidat du logement proposé. Cette décision doit être motivée par l'un des motifs suivants :

- Inadéquation du logement avec la composition familiale
- Inadéquation des ressources avec le logement
- Refus du candidat avant CAL
- Le demandeur n'a pas complété son dossier de DLS
- Nécessité d'une évaluation sociale
- Nécessité d'un accompagnement social
- Orientation vers un logement accompagné
- Incohérence des pièces
- Besoin d'informations complémentaires
- Propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités
- Violence avec dépôt de plainte du bailleur
- Demande non éligible au contingent réservataire du logement
- Dépassement des plafonds de ressources sur le logement souhaité

En cas de mutation interne uniquement :

- Dégradation du logement actuel ou défaut d'entretien
- Non-respect des mesures d'apurement de la dette
- Logement actuel adapté
- Non-respect de l'usage paisible de la chose louée
- En attente des travaux de remise en état du logement

e) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social ; (d de l'article R 441-2-8 du CCH)

Les candidats sont informés de la décision de la CAL.

En cas d'attribution, la date de signature du bail est alors programmée. En veillant à la mixité sociale des villes, des quartiers et des ensembles immobiliers, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements attribue les logements selon ces critères.

L'énumération des priorités pour l'attribution n'obéit pas à un ordre préférentiel.

VI/ Bilan d'activité de la commission

Un bilan de l'activité de la Commission sera élaboré et présenté au minimum une fois par an au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article R441-9 du CCH.