

**REGLEMENT INTERIEUR
COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE
L'OCCUPATION DES LOGEMENTS**

DOMIAL ESH

PREAMBULE

Compte tenu des évolutions législatives et réglementaires, il est nécessaire de mettre à jour le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et d'examen des logements (CALEOL) fixant les règles d'organisation et de fonctionnement de cette commission.

L'attribution de logements construits, acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes HLM, ainsi que les logements conventionnés appartenant aux sociétés d'économie mixte, est encadrée par des dispositions législatives et réglementaires particulières (articles L. 441-1 et suivants et R. 441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation). L'attribution des logements financés en Prêts Locatif Intermédiaire ou non conventionnés feront l'objet d'une information à la CALEOL.

Le présent règlement est établi dans le respect des engagements contractés avec les différents partenaires, services de l'État, collectivités locales, réservataires ou associations, et notamment de ceux figurant dans les règlements départementaux d'attribution.

Par ailleurs, la Sa d'HLM DOMIAL s'est engagée à respecter les dispositions de « la Charte régionale d'organisation de l'attribution des logements sociaux en Alsace » établie par l'AREAL (Association Régionale des Organismes Hlm d'Alsace).

Le conseil d'administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il établit 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.

La commission rend compte de son activité au conseil d'administration au moins une fois par an.

CADRE JURIDIQUE

COMPOSITION DE LA CALEOL

L'article L 441-2 du CCH prévoit qu'« il soit créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ».

Elle est composée (art R441-9 du CCH):

Avec voix délibérative :

- De six membres désignés par le conseil d'administration ou de surveillance
- Du préfet ou de son représentant
- Du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou de leur représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix dans les conditions fixées par le onzième alinéa de l'article L. 441-2 ;
- Du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix si le président de l'EPCI n'en dispose pas.

Validé par le Conseil d'Administration du 20/05/2020

Avec voix consultative :

- D'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par décret.
- Des réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent
- Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, 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.

DÉSIGNATION DES MEMBRES

- La dispersion géographique du parc locatif de la SA d'HLM DOMIAL justifie la création de plusieurs commissions d'attribution. Le conseil d'administration de la société désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires.
Ce dernier perdra sa qualité de représentant des locataires à la commission d'attribution de logements s'il est en situation d'impayés de plus de trois mois d'équivalent-loyers, ou s'il n'est plus locataire.

La circulaire (LOGC 92 000 89) du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social précise que « les membres de ces commissions pourront faire partie du personnel de l'organisme. »

« Le conseil d'administration peut également désigner toute personne qu'il juge apte à remplir cette fonction. Il précise les critères d'éligibilité dans le règlement intérieur de la commission. Il peut accepter par exemple une personne extérieure à l'organisme. »

Dans chaque commission d'attribution, les six membres élisent pour la durée de leur mandat, en leur sein et à la majorité absolue, un Président. En cas de partage des voix, le plus âgé est élu.

Conformément à la circulaire de gouvernance d'Action Logement Groupe modifiée le 13 juin 2017, le Président et le Vice-Président de la société, lorsqu'ils sont membres de la Commission, ne peuvent en assurer la présidence.

COMPETENCE GEOGRAPHIQUE/ TERRITORIALE

En complément de l'article précédent, les structures locatives du groupe DOMIAL décident de créer une commission d'attribution des logements par bassin d'implantation du patrimoine.

Ces commissions d'attribution des logements seront au nombre de huit et leur ressort est le suivant :

- ❖ Celle de THANN – Agence de THANN 19 place de Lattre de Tassigny 68800 THANN
- ❖ Celle des Vallées de la Thur et de la Doller - Agence de THANN 19 place de Lattre de Tassigny 68800 THANN
- ❖ Celle du Bassin Potassique – Agence de THANN, Antenne de CERNAY 10 rue Albert Schweitzer 68700 CERNAY
- ❖ Celle de MULHOUSE, couronne mulhousienne et Sud Alsace – Agence de MULHOUSE-COLMAR 23 avenue Clémenceau 68100 MULHOUSE

Validé par le Conseil d'Administration du 20/05/2020

- ❖ Celle de l'arrondissement de GUEBWILLER – Agence MULHOUSE-COLMAR 25 place du Capitaine DREYFUS 68000 COLMAR
- ❖ Celle de COLMAR/MUNSTER - Agence MULHOUSE-COLMAR, Antenne de COLMAR 25 place du Capitaine DREYFUS 68000 COLMAR
- ❖ Celle de STRASBOURG/HAGUENAU, Agence du BAS-RHIN 2 rue Paul REISS 67000 STRASBOURG
- ❖ Celle de SELESTAT, Agence du BAS-RHIN, Antenne de SELESTAT

Leur nombre et leur ressort pourront être modifiés par avenant au présent règlement, sur décision du conseil d'administration, en fonction de l'évolution du patrimoine.

DURÉE DU MANDAT

Les membres des commissions d'attribution sont nommés pour quatre ans à l'occasion du renouvellement des représentants des locataires au conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut révoquer un membre des commissions, s'il a un motif sérieux pour le faire. Il devra à cet effet notifier une décision motivée au membre qu'il se propose de révoquer.

Le conseil d'administration désigne, dans les mêmes conditions que pour chaque membre titulaire, un membre suppléant qui ne siègera qu'en remplacement du titulaire :

- ponctuellement pour une ou plusieurs séances, en cas d'indisponibilité temporaire du titulaire,
- pour la durée du mandat restant à courir, en cas de perte, par le titulaire de la qualité de membre de la commission d'attribution.

ORGANISATION DES CALEOL

FRÉQUENCE DES CALEOL

Chaque CALEOL se réunira au minimum une fois par mois.

Chaque CALEOL s'attachera à choisir un jour habituel de réunion que le Président de la commission pourra toutefois modifier en fonction des circonstances.

CONVOCATION

Une convocation individuelle, avec la liste des logements à attribuer, est adressée par courrier ou par courriel à chaque membre de la CALEOL et au Préfet, au moins 8 jours avant la commission.

QUORUM - MAJORITÉ

La commission d'attribution ne peut valablement délibérer que si au moins 3 de ses membres de droit avec voix délibérative sont présents. Sont réputés présents les membres participant à la réunion par voie d'audio ou de visioconférence.

La représentation d'un membre peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre.

Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de 10 jours francs.

Validé par le Conseil d'Administration du 20/05/2020

CAS SPECIFIQUE : CALEOL NUMERIQUE

Conformément à l'article L441-2 III al. 9 du code de la construction et de l'habitation, le Président de la commission pourra décider de tenir une séance de la commission d'attribution sous forme numérique en réunissant ses membres à distance. Il est également laissée la possibilité au Président de la commission d'attribution d'organiser une séance dématérialisée par l'usage d'un système de visioconférence.

Les convocations seront adressées dans le même formalisme et les mêmes délais qu'une commission d'attribution en présentielle.

Pour ce faire, DOMIAL mettra à disposition un logiciel ou une plate-forme dédié(e) qui devra garantir 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 la décision à une commission d'attribution physique.

Ainsi, les membres de la CALEOL seront dotés d'un identifiant et d'un mot de passe propre à chacun afin de s'y connecter. Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante en se prononçant sur les attributions nominatives de leur périmètre par le biais de ce logiciel ou plate-forme préalablement alimenté par les collaborateurs de DOMIAL.

Le logiciel ou plate-forme permettra d'éditer le procès-verbal de la CALEOL à l'issue des débats.

L'accord du représentant de l'État dans le département est requis avant de pouvoir mettre en place la CALEOL numérique au sein de DOMIAL.

CONFIDENTIALITÉ

Compte tenu du caractère nominatif des dossiers examinés, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une CALEOL sont tenus à une obligation de réserve et de discrétion absolue à l'égard des informations portées à leur connaissance. Il ne peut être fait état auprès de tiers des faits, d'informations et/ou de documents qui auraient été portés à la connaissance de chaque membre au cours de la commission d'attribution.

Le conseil d'administration se réserve le droit de révoquer à tout moment un membre de la commission d'attribution qui n'aurait pas respecté le devoir de réserve et/ou de discrétion.

Les documents papiers doivent être restitués à la fin de chaque commission d'attribution.

CONDITIONS GENERALES D'ATTRIBUTION

PRESENTATION DES DEMANDES

Les commissions d'attribution sont chargées d'étudier les dossiers de candidature déposés pour les logements locatifs à attribuer et pourvus préalablement d'un numéro départemental d'enregistrement unique.

Chaque commission examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer (article R441-3 du CCH). Cette obligation s'applique à tous les logements passés en CALEOL à l'exception des situations suivantes :

- Candidatures des personnes désignées par le préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO : article L441-2-3 du CCH)
- Candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1
- En cas d'insuffisance du nombre de demande sur un secteur géographique

Validé par le Conseil d'Administration du 20/05/2020

Chaque logement mis en location ou en changement locatif sera signalé à la commune concernée par les services locatifs de la SA d'HLM DOMIAL. La commune remettra ses propositions au secrétariat de l'agence concernée, au moins 72h avant la commission d'attribution des logements, délai nécessaire à l'étude des situations. Tout dossier incomplet (au minimum les pièces réglementaires) ne pourra être étudié en CALEOL.

Après passage en commission, les candidats attributaires auront un délai de 10 jours à compter de l'envoi de la proposition pour accepter le bien proposé et fournir les pièces complémentaires à l'instruction du dossier.

A défaut, la proposition de logement sera faite dans les mêmes conditions aux candidats suivants dans le respect des rangs fixés par la CALEOL et jusqu'à épuisement des candidats positionnés sur le logement.

Le procès-verbal des décisions est dressé à l'issue de chaque séance de la commission. Il comprend pour chaque candidature la nature de la décision et le rang de classement dans le cas de la présentation de plusieurs candidats sur un même logement. Il doit être signé par le Président de la CALEOL.

LE ROLE DES RESERVATAIRES

Une part des logements gérés par la sa d'HLM DOMIAL fait l'objet de droits de réservation. Ce droit consiste à proposer des candidats lors des CALEOL.

Ces réservataires sont principalement l'État, Action logement et les collectivités locales.

Ces partenaires sont invités à partager les pratiques de la sa d'HLM DOMIAL dans les propositions d'attribution des logements (par exemple, présentation de candidatures multiples sur un même logement).

Dans le cas où le réservataire ne peut pas présenter de candidats ou de candidatures multiples, la sa d'HLM DOMIAL se chargera de trouver des candidats en complément afin de réduire la vacance de logements réservés.

POLTIQUE D'ATTRIBUTION DES CALEOL

PRINCIPE

Les commissions d'attribution agiront dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires qui régissent l'attribution des logements (articles L. 441-1 à L. 441-2-5 et R. 441-1 à R. 441-14 du Code de la Construction et de l'Habitation), des engagements contractés avec les différents partenaires (services de l'État, collectivités locales, réservataires, associations) et des règlements départementaux d'attribution. Ces dispositifs seront annexés au présent règlement intérieur.

Pour l'étude des dossiers, les différentes commissions d'attribution mettront en œuvre les critères généraux :

- ✓ de la composition du ménage,
- ✓ du niveau de ressources et des capacités financières du ménage,
- ✓ des conditions de logement actuelles,
- ✓ de l'éloignement des lieux de travail,
- ✓ de la proximité des équipements répondant aux besoins du ménage.

Sauf en cas de mauvaise foi notoire d'un candidat, les commissions d'attribution, en veillant à la mixité sociale des quartiers et des entrées d'immeubles, mais en respectant également leur équilibre, accorderont une attention particulière :

↪ Aux candidats issus du contingent d'Action logement

↪ Aux mutations internes telles que décrit plus loin

En dehors des cas précités, les commissions d'attribution veilleront à consacrer un temps d'examen aux demandes ayant dépassé le délai d'attente manifestement anormal au regard des circonstances locales, délai prévu par la loi et fixé par arrêté préfectoral.

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

OBJECTIFS

Les commissions d'attribution auront pour objectif de retenir la candidature de familles solvables mais apprécieront également la capacité à habiter et gérer un logement « en bon père de famille »

Les commissions d'attribution étudieront les candidatures présentées en tenant compte de l'adéquation entre les ressources et le coût du logement.

La capacité financière à assumer la charge du logement sera mesurée par un taux d'effort et un reste à vivre (RAV) supportables. Le taux d'effort sera considéré comme supportable si le coût de la location (loyer et charges) ne représente pas plus de 35% (40% si les charges de chauffage ou d'eau sont incluses) des ressources nettes du ménage (aides au logement prises en compte).

La CALEOL appréciera également la situation au regard du reste à vivre :

- Le reste à vivre sera au moins égal à 10 (dix) euros par jour et par personne composant le ménage si toutes les charges sont comprises.
- Le reste à vivre sera au moins égal à 12 (douze) euros par jour et par personne composant le ménage si les charges ne sont pas comprises.

Au cas par cas, lorsque le reste à vivre est inférieur à ces montants, la CALEOL examinera la pertinence de la proposition.

Elle pourra s'appuyer sur l'évaluation sociale réalisée par le médiateur dans certaines situations. L'analyse de la situation sociale permettra de mesurer la capacité de mobilisation sur le paiement du loyer lorsque le reste à vivre est faible et d'apprécier l'adéquation du logement à proposer au regard du parcours du ménage voire solliciter, avant étude par la Commission Logement, des aides et/ou garanties par l'intermédiaire des différents dispositifs en vigueur, et à s'assurer de la pérennité de ces dernières.

MIXITE SOCIALE

Le Préfet peut également fixer des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources. Cette possibilité lui est ouverte notamment :

- pour résoudre des problèmes graves de vacance de logements,
- pour faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles,
- pour permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations,
- pour favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles et les quartiers sensibles,
- dans les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsque ceux-ci sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'APL.

L'arrêté préfectoral détermine alors les plafonds de ressources dérogatoires applicables, désigne les immeubles ou les secteurs qui font l'objet de la dérogation et fixe la durée de la dérogation.

Les commissions d'attribution pourront alors être amenées à retenir des candidats en dépassement de plafond de ressources dans des circonstances exceptionnelles.

Par ailleurs, les commissions d'attribution veilleront tout particulièrement, à assurer l'équilibre de peuplement dans les groupes d'habitation, et à éviter, dans la mesure du possible, les facteurs déstabilisants :

Validé par le Conseil d'Administration du 20/05/2020

- en matière de densité d'occupation, elles s'efforceront, tant dans l'attribution qu'à la faveur d'une mutation, de respecter la définition de la sous-occupation édictée par l'article L621-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Pour favoriser la mixité sociale et pour éviter les risques de fragilisation du peuplement, les commissions d'attribution veilleront à préserver un certain équilibre (prise en compte de la composition familiale, des niveaux de ressources, situation sociale difficile).

MUTATIONS INTERNES

Dans le cadre de la mise en œuvre de ces principes généraux, les demandes de mutations internes au groupe DOMIAL seront examinées avec bienveillance, quand il s'agira :

- d'adapter la taille du logement à celle de la famille :
 - en accroissement pour éviter la surpopulation,
 - en réduction pour éviter la sous occupation au détriment des grandes familles.
- de pallier à la survenance de motifs graves, une baisse importante de ressources ou la survenance d'un handicap.
- de favoriser la baisse de la charge représentée par le loyer en cas d'impayés, en proposant un autre logement plus petit ou au loyer moins élevé.

Les demandes de mutation pour convenances personnelles ne seront traitées que dans la mesure d'une disponibilité suffisante de logements.

Aucune demande de mutation n'est recevable s'il y a des impayés de loyer (à l'exception du cas évoqué ci-dessus) ou si le logement occupé n'est pas en parfait état de location.

EXAMEN TRIENNAL DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

En zone tendue, le bailleur examine tous les 3 ans, à compter de la date de signature des contrats de location, les conditions de l'occupation du logement de ses locataires.

Le bailleur transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes:

- Sur-occupation du logement / Sous-occupation
- 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.

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

ANNEXES

- Article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation