



Le Hameau de la Maronnerie - Cholet

Georges Bizet - Cholet

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

(Composition et fonctionnement)



1

Le Conseil d'administration en sa séance du 24/01/2019 procède à la mise à jour du règlement intérieur des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements précédemment adopté le 17/06/2011, modifié les 14/12/2012, 13/06/2014, 11/12/2015 et 25/01/2018.

PREAMBULE

Il est créé, conformément à l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif.

Le décret 2015-522 du 12 mai 2015 rend obligatoire la publication du règlement intérieur de la commission d'attribution.

Le décret 2015-523 du 12 mai 2015 fixe les nouvelles décisions que seront habilités à prendre les membres de la commission d'attribution.

La loi 2017-86 du 27 janvier 2017 pour l'Egalité et la Citoyenneté (LEC), en son article 75, modifie l'article L.441-2 du CCH rendant l'Etat, ou un de ses représentants, membre de droit de la Commission d'Attribution des Logements.

Elle modifie également, par son article 70, la liste des demandeurs prioritaires, et insère une obligation, pour les Commissions, d'attribuer au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, dans des logements situés en dehors des QPV, à des demandeurs du 1er quartile.

La loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), en son article 109, modifie l'article L.442-5-2 du CCH remplaçant la Commission d'Attribution des Logements (CAL) par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Elle lui confère de nouvelles prérogatives qui ne sont toutefois applicables qu'en zones tendues.

L'article 114 de cette même loi insère un nouveau cas de priorité à l'article L.441-1 du CCH.

Le présent règlement intérieur fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission.

ARTICLE 1 - OBJET

En fonction des orientations définies par le Conseil d'Administration et sur la base de l'analyse des dossiers de candidatures effectuée par les services de SEVRE LOIRE HABITAT, la COMMISSION D'ATTRIBUTION des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) procède :

- à l'attribution nominative de tous les logements à usage d'habitation mis ou remis en location.
- à un examen des dossiers des ménages en situation difficile nécessitant l'intervention d'un Conseiller en Economie Sociale et Familiale Lors de cet examen, la commission d'attribution ne rend pas de décision mais émet un avis et donne une orientation à chaque situation.

ARTICLE 2 : COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

Conformément aux dispositions de l'article R441-9 du CCH paragraphe I, la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC), devenue Agglomération du Choletais (AdC), EPCI doté d'un PLH sur le territoire duquel l'office possède plus de 2000 logements, a été interrogée sur son souhait de voir créer une commission spécifique.

Après avis de l'EPCI en date du 08/12/2015, le Conseil d'Administration a décidé de ne créer qu'une seule commission regroupant l'ensemble du patrimoine de SEVRE LOIRE HABITAT.

ARTICLE 3 - COMPOSITION

En vertu de l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, il a été créé par décision du Conseil d'Administration une Commission d'Attribution Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements(CALEOL) :

▣ Avec voix délibérative :

- ▣ 6 membres désignés par le Conseil d'Administration, parmi les administrateurs. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.
- ▣ le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.
- ▣ Le représentant de l'Etat, ou un de ses représentants est membre de droit.

▣ Avec voix consultative :

- ▣ Les Présidents des EPCI disposant d'un PLH, ou leurs représentants lors de l'attribution de logements situés sur le territoire relevant de leur compétence
 - ▣ Le Président de la commission d'attribution peut appeler à siéger, un représentant des CCAS, ou un représentant du service chargé de l'action sociale du département du lieu d'implantation des logements.
- ▣ Le Directeur Général, Le Directeur Clientèle, le Responsable Clientèle et le Conseiller en Economie Sociale et Familiale de SEVRE LOIRE HABITAT peuvent assister aux séances avec voix consultative et devoir de conseil aux administrateurs.

ARTICLE 4 - PRESIDENCE DE LA COMMISSION

▣ Désignation

Les 6 membres élus de la CALEOL élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président et le vice-président, après chaque renouvellement général ou partiel, du Conseil d'Administration.

En cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui est élu.

▣ Absence ou Empêchement

En cas d'absence du Président et du Vice-Président, la commission est présidée par son membre le plus âgé.

ARTICLE 5 - PERIODICITE - CONVOCATION

La CALEOL se réunit toutes les semaines au siège social de SEVRE LOIRE HABITAT, 34 rue de Saint Christophe à CHOLET, selon le planning établi en fin d'exercice par son secrétariat et remis aux membres et aux Préfets, lors de la première réunion de l'année.

Les convocations sont remises en séance, ou adressées par courrier ou courriel au moins 4 jours avant la date de la séance.

A l'issue de chaque réunion, il est établi un procès-verbal signé par le Président, qui est adressé à l'ensemble des participants, ainsi qu'aux Préfets des départements où l'organisme possède du patrimoine.

ARTICLE 6 - REGLES DE CONFIDENTIALITE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une commission d'attribution sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance, aux débats et décisions prises au cours des réunions.

Les membres de la commission ne pourront emporter des documents comportant des données personnelles des demandeurs de logement.

Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), ils s'engagent, par écrit, à supprimer de leurs messageries le compte-rendu numérique qui leur est envoyé à l'issue de chaque session, dans la semaine qui suit son approbation.

En cas de faute grave ou de non-respect de l'obligation de discrétion, le membre incriminé peut être révoqué par le Conseil d'Administration ; ladite révocation étant valable cinq ans.

ARTICLE 7 - QUORUM ET POUVOIRS

La commission peut valablement délibérer dès lors que 3 membres avec voix délibérative sont présents.

Les membres de la commission absents ou empêchés peuvent donner pouvoir de les représenter au membre avec voix délibérative de leur choix. Chaque membre ne peut accepter qu'un seul pouvoir.

ARTICLE 8 - REGLE DE MAJORITE

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, le Maire, ou son représentant, de la commune sur laquelle sont implantés les logements dispose d'une voix prépondérante.

ARTICLE 9 - CRITERES D'ATTRIBUTION

La commission est chargée d'attribuer nominativement chaque logement mis ou remis en location dans le cadre de la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration. Elle ne pourra se prononcer que sur les candidats bénéficiant d'un numéro unique dans le fichier commun de la demande du département où est situé l'immeuble à louer.

La commission examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer, sauf, en cas de candidature désignée par le préfet en application du Droit au Logement Opposable (DALO article L 441-2-3 du CCH), en cas d'insuffisance du nombre de candidats à présenter, de lutte contre la vacance (article R 441-3 alinéa 2 du CCH), ou, dans les secteurs détendus, lorsque le logement aura déjà fait l'objet de 3 propositions consécutives refusées.

Lorsque les réservataires ne présentent pas 3 dossiers, ils doivent notifier par écrit à la commission d'attribution l'insuffisance du nombre de candidat à présenter.

Les membres de la Commission prendront également en compte, chaque fois que cela sera possible, l'appartenance ou non au 1^{er} quartile pour prononcer les attributions sur les QPV ou hors QPV.

Toutes les décisions sont motivées conformément à la réglementation et selon les motifs décidés collégalement au niveau de chaque département.

ARTICLE 10 - PROCEDURE D'ATTRIBUTION D'URGENCE

En cas d'extrême urgence (suite à un sinistre ou une situation constituant un danger pour la personne), le président de la Commission d'Attribution des Logements donne mandat au Directeur Général de Sèvre Loire Habitat, afin d'autoriser l'entrée dans les lieux d'un locataire, après signature d'un bail ou d'une convention précaire. La décision d'attribution définitive sera entérinée à la prochaine commission d'attribution des logements.

ARTICLE 11 - PRIORITES

En application de la réglementation, des demandes peuvent être retenues en priorité, c'est-à-dire, devant des demandes plus anciennes (Art. L 441-1 du CCH actualisé) :

- Aux personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) ;
- Aux 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 ;
- Aux personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- Aux 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 ;

- Aux personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Aux personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Aux personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Aux 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 1er du même code ;
- Aux 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 ;
- Aux 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 ;
- Aux personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- Aux 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 ;
- Aux personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Aux personnes menacées d'expulsion sans relogement.

L'ordre des priorités est défini dans le Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de chaque département où SEVRE LOIRE HABITAT possède du patrimoine, dans les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) dans les EPCI qui disposent de Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) ou qui sont astreints à l'élaboration d'un PLH, et dans la politique d'attribution de SEVRE LOIRE HABITAT validée par le Conseil d'Administration.

PERTE DE PRIORITE

Les demandes de logement perdent leur caractère prioritaire après plus de 3 propositions refusées dès lors que celles étaient conformes aux besoins du demandeur.

Les propositions seront considérées comme correspondantes aux besoins, dès lors que la localisation (commune) correspond aux choix indiqués dans la demande (y compris en cas de modifications ultérieures), la typologie (correspondance du nombre de pièces et du nombre d'occupants), et l'acceptabilité du loyer proposé (moins de 33% de taux d'effort) seront réunis.

Une demande sur Cholet ne peut exclure les QPV (sauf motif spécifique argumenté comme par exemple : situation de victime de violences dans le quartier attestée par dépôt de plainte ou main courante, ...).

Après le 3^e refus, la 4^e proposition serait faite en précisant les conséquences d'un nouveau refus.

Le caractère prioritaire sera également perdu en cas de non réponse à deux propositions successives. Chaque proposition devra informer le demandeur des conséquences des non réponses.

ARTICLE 12 - DECISIONS DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

La commission, conformément aux dispositions des articles R441-3 et R441-8 du CCH, prendra, pour chaque demande examinée, l'une des 5 décisions suivantes :

- **Attribution** : Cette décision sera appliquée lorsque le demandeur sera choisi par la commission pour recevoir une proposition de logement.
- **Attribution sous condition suspensive (pièces manquantes)** : Cela s'appliquera lorsque le demandeur se verra proposer une attribution, sous réserve qu'il fournisse un justificatif de ressources respectant les plafonds propres au logement objet de la décision, ou une pièce d'identité correspondant à l'arrêté du 1^{er} février 2013, ou tout autre document demandé. La commission pourra indiquer alors le délai pour produire le ou les documents demandés. A défaut, ce délai est porté à 7 jours.
- **Attribution au rang X** : Cette décision est prise en cas de pluralité de candidat en précisant le rang affecté à chaque demandeur, le rang 1 se voyant proposé le bien en priorité, le rang 2, en cas de refus du premier, et ainsi de suite. Dès lors qu'un des demandeurs accepte la proposition, les demandeurs situés en rang supérieur passeront automatiquement en « non attribution ».
- **Non Attribution** : Cette décision correspond à un refus d'attribution ou une attribution au rang X qui est devenue non attribution après acceptation par un candidat d'un rang inférieur. Cette décision est motivée selon les motifs arrêtés collégialement dans le cadre du fichier commun de la demande de chaque département (*cf. annexe 1*).
- **Rejet** : Cette décision s'impose en cas de dépassement des plafonds de ressources ou de défaut de titre de séjour régulier, qui pourra être suivie, conformément à l'article R441-2-8 du CCH, d'une radiation de la demande du fichier commun départemental.

ARTICLE 13 - COMPTE RENDU D'ACTIVITE

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

ARTICLE 14 - MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Les modifications éventuelles du présent règlement seront soumises à l'approbation des membres du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration a adopté ce règlement intérieur le 24 janvier 2019.

La Présidente,

Isabelle LEROY.

ANNEXE 1 - Règlement Intérieur de la CALEOL

v.003 - 24.01.2019

Décisions pouvant être prises par la Commission d'Attribution des Logements :

Pour les Attributions :

Département 49	Département 79	Département 85
Attribution	Attribution	Attribution
Attrib. sous condition suspensive (Pièces manquantes)	Attrib. sous condition suspensive (Pièces manquantes)	Attrib. sous condition suspensive (Pièces manquantes)

Pour les Non Attributions :

Département 49	Département 79	Département 85
Chiens dangereux	-	Chiens dangereux
Dettes de loyer	attente plan d'aide	Dettes de loyer
Dossier incomplet	doss.manquant ou incom.	Dossier incomplet
Inad. Ress./loyer	Ressources insuffisantes	Inad. ress./loyer
Non resp. oblig. loc	-	Non resp. oblig. loc
Fausse déclaration	Fausse déclaration	Fausse déclaration
Inad. bien/famille	Inadapté	Inad. dde/ taille fam
-	-	Dde non prioritaire
-	-	Logt Collectif inad.
-	-	Abs. Garantie finan.
-	-	Mixité sociale
-	Renvoi struct héberg	-
-	complément d'information	-
-	Attente disponibilité	-

Pour les Rejets :

Département 49	Département 79	Département 85
Dépassement plafond de ressources	Dépassement plafond de ressources	Dépassement plafond de ressources
Titre de séjour irrégulier	Titre de séjour irrégulier	Titre de séjour irrégulier