

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

Août 2020

SOMMAIRE

I. ORGANISATION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Article 1. Objet

Article 2. Composition

Article 3. Durée

Article 4. Périodicité des réunions

Article 5. ~~Publicité~~ Confidentialité

Article 6. Révocation

Article 7. Convocation

Article 8. Quorum des pouvoirs

Article 9. Attribution par délégation ~~du Président~~

Article 10. Secrétariat

Article 11. Décisions de la CAL

Article 12. L'examen de l'Occupation des Logement

Article 13. Mise en œuvre des décisions de la CAL

Article 14. Compte-rendu de l'activité de la Commission

Article 15. Durée et renouvellement du présent règlement

II. REGLES GENERALES D'ATTRIBUTION

Article 16. Modalités de fonctionnement

Préambule

En vertu de l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration a opté pour une Commission d'Attribution des Logements (CAL) unique dont la compétence s'exerce sur l'ensemble du patrimoine de OPHEA.

Le 29 mars 2007 puis le 25 juin 2015, le Conseil d'Administration a arrêté les orientations en matière d'attribution et a validé le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements de OPHEA.

Compte tenu des évolutions législatives, réglementaires et contextuelles, le règlement intérieur de la CAL dénommée désormais sous l'acronyme CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et Examen de l'Occupation des Logements) fixant les règles d'organisation et de fonctionnement de cette commission est mis à jour.

I. ORGANISATION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Art. 1 : OBJET

La Commission d'Attribution des Logements et Examen de l'Occupation des Logements est l'instance décisionnaire en matière d'attributions.

Elle a pour mission :

- ➔ L'attribution nominative des logements ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'Aide personnalisée au Logement.
Les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire ou non conventionnés font également l'objet d'un passage en Commission.
- ➔ l'examen triennal des conditions d'occupation des logements conformément à l'article L. 442.5.2 du Code de la Construction et de l'Habitation, à compter du 1^{er} janvier 2019,

Elle exerce sa mission d'attribution :

- dans le respect des objectifs fixés à l'article L. 441 et des priorités définies conformément à la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté (Loi LEC)
- dans le respect du document cadre d'orientation sur les attributions et la convention d'équilibre territoriale de l'Eurométropole de Strasbourg (CIA) approuvée par la conférence Intercommunal du Logement (CIL) du 28 juin 2019.
- Dans le respect de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi Elan)

Art. 2 : COMPOSITION

Conformément à l'Article R. 441-9, du Code de la Construction et de l'Habitation, la CALEOL est composée :

- avec voix délibérative

➤ de 6 membres désignés par le Conseil d'Administration, dont l'un au moins a la qualité de représentant des locataires.

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

Le Président dispose, lors des séances, d'une voix prépondérante, en cas de partage égal des voix.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, ce dernier peut donner pouvoir à l'un des membres de la CAL ou à défaut la Commission peut désigner en séance un membre pour présider ladite commission.

➤ du Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

- avec voix consultative

➤ d'un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées (article L. 365-3 du CCH).

➤ des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, ou leurs représentants.

Le représentant de l'Etat dans le Département ou l'un de ses représentants assiste sur sa demande à toute réunion de la Commission.

Le Président de la Commission peut aussi 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.

Par ailleurs, des représentants des services de OPHEA, en charge notamment de gestion locative, prennent part à la Commission d'Attribution des Logements, en qualité de rapporteurs de dossiers.

Art.3 : DUREE

Il appartient au Conseil d'Administration de nommer les membres de la CALEOL.

La durée du mandat des membres de la Commission correspond à la durée du mandat d'Administrateur de OPHEA. A chaque renouvellement du Conseil d'Administration, ce dernier devra pourvoir au remplacement desdits membres.

Si les Administrateurs représentants des locataires venaient à cesser d'être locataires de OPHEA avant l'expiration de la durée normale de leur mandat, ils seraient déclarés démissionnaires d'office et leur remplacement sera organisé dès le 1^{er} Conseil d'Administration qui suivra cette démission d'office.

Les fonctions du (des) nouveau(x) membre(s) expirent à l'échéance du mandat du (des) membre(s) qu'il(s) a (ont) remplacé(s).

Art.4 : PERIODICITE DES REUNIONS

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements se réunit au moins une fois tous les deux mois et aussi souvent que nécessaire pour attribuer les logements mis en location ou devenus vacants. Un planning est établi en fin d'exercice par son secrétariat et remis aux membres lors de la première réunion de l'année.

Des commissions d'attribution complémentaires peuvent être également organisées au besoin ou dans le cadre de la livraison de programmes neufs ou d'acquisition du patrimoine.

Les CALEOL peuvent se tenir :

- au siège d'OPHEA
- dans une des agences de proximité de OPHEA
- sous forme dématérialisée (visio-conférence, ou autre).
En format de visio-conférence, les services assureront : la disponibilité des documents remis habituellement en présentiel, l'identification sécurisée des participants ainsi que la participation effective des membres de la commission à la délibération, la confidentialité des débats à l'égard des tiers, et l'organisation d'un vote et la communication des résultats.

Les réunions organisées au siège d'OPHEA ou en proximité peuvent également être couplées par de la visio-conférence, notamment pour les représentants des communes de l'Eurométropole, optimisant ainsi le temps dédié à ces attributions.

Art.5 : CONFIDENTIALITE

Les séances de la CALEOL ne sont pas publiques.

Dans le cadre de leurs missions, les membres de la CAL ou toute personnes appelées à y participer, sont amenés à avoir accès à des données concernant les « clients (demandeurs, locataires). Ces informations constituent des données à caractère personnel au sens :

- de la loi du 6 JUILLET 1978 modifiée relative à l'informatique aux fichiers et aux libertés

- du règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Conformément à l'article 34 de la Loi Informatique et Libertés et à l'article 32 du Règlement Européen 2016/679, chaque membre de la CALEOL s'engage à la plus stricte confidentialité en ce qui concerne les informations portées à sa connaissance et notamment à ne pas les divulguer à des personnes non autorisées.

Les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision doivent être laissés sur place.

Les discriminations dans l'accès au logement sont prohibées par la loi.

A cet égard, l'article 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs indique qu' « aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal ».

Ces motifs sont : l'origine, le sexe, la situation de famille, la grossesse, l'apparence physique, la particulière vulnérabilité économique, le patronyme, le lieu de résidence, l'état de santé, la perte d'autonomie, le handicap, les caractéristiques génétiques, les mœurs, l'orientation sexuelle, l'identité de genre, l'âge, les opinions politiques, les activités syndicales, la capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, l'appartenance ou la non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une prétendue race ou religion déterminée.

L'interdiction de discriminer concerne les candidats à la location et leurs garants et intervient à toutes les étapes de l'accès au logement : de la constitution du dossier jusqu'à l'examen des candidatures par le bailleur et la CALEOL.

Art.6 : REVOCAATION

En cas de faute grave ou de non respect de l'obligation de réserve et de discrétion, le membre concerné peut être révoqué par le Conseil d'Administration.

Tout membre révoqué ne peut représenter sa candidature et être désigné membre de la Commission d'Attribution des Logements avant un délai de 5 ans à compter de sa révocation.

Art.7 : CONVOCATIONS

Un planning trimestriel des dates des Commissions d'Attribution est adressé par écrit à chaque membre de la CAL en début de trimestre.

Une convocation individuelle est transmise par voie postale, courriel ou télécopie à chaque membre de la Commission d'Attribution au moins deux jours francs avant la CALEOL. Toutefois, les membres visés à l'article 2 - avec voix délibérative - du présent règlement ainsi que les représentants de l'Etat, de l'Eurométropole et des associations d'insertion ne

sont pas destinataires des convocations ; le calendrier annuel, complété du planning trimestriel valant expressément convocation.

La liste des logements à attribuer est remise en séance (en présentiel) ou déposée sur un site sécurisé (lors de séances en visio-conférence), accessible aux participants de la Commission.

Toutefois, des logements peuvent être ajoutés à l'ordre du jour lorsqu'il est possible de procéder à une attribution compte tenu d'informations parvenues aux services gestionnaires entre la date de convocation et le jour de la Commission.

A l'issue des commissions, les listes sont supprimées et ne sont plus accessibles.

Art.8 : QUORUM ET POUVOIRS

Pour délibérer valablement, le quorum est fixé à 3 membres présents ou représentés à l'ouverture de la séance.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. Le quorum est calculé sur la base des 6 membres de la Commission d'Attribution des Logements, non compris le Maire ou son représentant de la Commune où sont situés les logements à attribuer.

En cas d'empêchement, pouvoir peut être donné à un autre membre présent, en informant OPHEA. Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir. Toutefois, la présence physique d'au moins deux titulaires est nécessaire pour la validité des décisions prises.

Art. 9 ATTRIBUTION PAR DELEGATION

En dehors d'une séance de CALEOL, le président ou le Directeur Général peuvent par délégation de la Commission procéder à l'attribution d'un logement pour toute situation relevant de l'urgence manifeste et motivée. Les services de OPHEA auront vérifié en amont le respect de la réglementation (plafonds de ressources, régularité sur le territoire français, taux d'effort...) de la candidature.

L'information de l'attribution relevant d'une urgence manifeste et motivée sera présentée a posteriori à la séance suivante.

Art.10 : SECRETARIAT

Le secrétariat de la Commission d'Attribution est assuré par le service gestionnaire des attributions de OPHEA.

Le secrétariat intervient à chaque étape de la procédure. Il prend en charge les étapes de la convocation aux réunions jusqu'à la tenue des feuilles de présence et les procès verbaux des réunions.

Il centralise les décisions rendues par cette dernière, les fait signer par le Président de séance et les transmet à chaque partie ayant participé à la réunion.

Art 11 : DECISIONS DE LA CAL

La CALEOL veille à préserver l'équilibre sociologique des immeubles tout en garantissant le principe d'égalité de traitement à l'accès au logement et une logique de prévention des situations de discrimination. La cotation mise en place sur le territoire de l'Eurométropole peut apporter une aide à la décision.

Pour chaque dossier de demande de logement, la décision résulte d'échanges à haute voix ou, en cas de désaccord, par vote à main levée.

Lorsque la CALEOL se réunit à distance, les membres de la Commissions font part de leurs décisions à voix haute (Visio-conférence) ou de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant 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.

Différents types de décisions peuvent être prise par cette instance :

- Attribution du logement

Les candidats attributaires sont classés par ordre de priorité, ce qui permet en cas de refus de l'offre de logement par le candidat classé en tête, d'attribuer celui-ci au candidat suivant ;

- Attribution du logement sous condition suspensive

La CALEOL décide de l'attribution bien qu'une pièce justificative soit manquante lors de l'examen du dossier. Le bail ne pourra être signé avec le candidat si la présentation de la pièce, dans le délai fixé par la décision d'attribution, ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès au logement social. Dans le cas de non réalisation de la condition dans le délai prévu par la Commission, il n'est pas donné suite à l'attribution.

- Non attribution du logement

Il s'agit d'une décision d'ajournement (ou refus autre que le rejet pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social).

Toute non-attribution doit être notifiée par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de non-attribution :

- ➔ Attente mise en place d'un bail glissant
- ➔ Attente plan d'apurement respecté
- ➔ Accompagnement social à mettre en place
- ➔ Inadéquation loyer / ressources candidat
- ➔ Absence de concordance avec les objectifs de mixité sociale définies conformément à la loi et aux objectifs fixés par la CIL.
- ➔ Indisponibilité du logement
- ➔ TROP de refus de logements appropriés

- Rejet de la demande

Il s'agit d'une décision de rejet pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social. Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifiée par écrit au demandeur précisant le ou les motifs de refus d'attribution :

- ➔ Dépassement de plafonds de ressources
- ➔ Titre de séjour non conforme (arrêté du 1^{er} février 2003)

Art. 12 : L'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Introduit dans la LOI ELAN et précisé depuis, notamment par le décret du 25 juin 2019, l'examen de la situation d'occupation relève de la CALEOL.

Ce dispositif s'applique tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de bail.

L'objectif de cette évolution réglementaire concernant les compétences des CAL est de permettre une optimisation de l'occupation du parc social dans les zones tendues, notamment par rapport à l'adéquation de la taille du logement.

Les locataires, qu'ils aient ou non effectué une demande de logement sont concernés s'ils relèvent, de manière générale, d'une situation suivante :

- Sur occupation du logement (9m² pour une personne, 16m² pour 2 personnes et 9m² supplémentaire pour chaque personne en plus, dans la limite de 70m²)
- Sous occupation (au plus 1 pièce supplémentaire par rapport au nombre d'occupants)
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement, de plus de 150% du PLUS pendant 2 années consécutives
- Handicap ou logement adapté (logement PMR dont les occupants ne relèvent plus d'une situation de handicap, locataires en situation de handicap dans un logement non adapté)

Ne sont pas concernés par l'examen de l'occupation des logements pour les situations de sous occupation et de dépassement de plafonds :

- Les logements situés en QPV
- Les locataires de plus de 65 ans

Les services présenteront les situations lors d'une réunion de la Commission. Elle émet un avis qui sera notifié au locataire.

Sur la base de cet avis, les services examineront avec le locataire les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel au sein du parc.

Art.13 : MISE EN ŒUVRE DES DECISIONS DE LA COMMISSION

Si l'avis de la Commission est favorable à l'attribution, le logement est alors proposé sans délai au candidat de rang 1 qui dispose de 10 jours pour accepter le bien à compter de l'envoi de la proposition. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus (R. 441-10).

Dans ce cas, la proposition sera faite au candidat suivant (rang 2) qui disposera de la même durée de réponse. En cas de refus ou de non-réponse, la proposition 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.

Tout changement dans la situation familiale, financière du demandeur intervenant a posteriori de la Commission fera l'objet d'un réexamen du dossier par la Commission qui au regard des éléments confirmera ou infirmera l'attribution antérieure.

Art.14 : COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION

La Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements rend compte de son activité au moins une fois par an aux membres du Conseil d'Administration.

Art. 15 : DUREE ET RENOUVELLEMENT DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement est adopté par le Conseil d'Administration pour une durée de 3 ans renouvelable.

En fonction de l'évolution de la réglementation, il pourra faire l'objet de modification par voie d'avenant.

II. REGLES GENERALES D'ATTRIBUTION

Art.16 : MODALITES DE FONCTIONNEMENT

➤ PRESENTATION DES DEMANDES

L'article R. 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitat, fixe les règles de la procédure d'attribution des logements sociaux. Chaque commission se doit d'examiner au moins trois dossiers de demande par logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance de la demande.

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

- les candidatures désignées par le Préfet à la suite d'une décision de la commission de médiation les jugeant prioritaires au titre du DALO
- les candidatures relevant des relogements NPNRU
- les candidatures proposées sur des logements qui auraient été refusés par au moins neuf candidats

Avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant outre l'adresse, le type de logement et sa situation dans l'immeuble (étage), le montant du loyer net, le montant des charges locatives ainsi que le contingent réservataire auquel il est affecté.

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle.

La Commission d'Attribution connaît ainsi la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la structure des ressources (type de contrat de travail, détail des prestations familiales), le motif de la demande, les conditions actuelles d'habitat.

Il est également précisé en séance l'estimation de l'Aide personnalisée au logement ou de l'Allocation Logement à laquelle les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataires du logement proposé ainsi que l'estimation du montant de leur loyer résiduel, du taux d'effort et du reste à vivre.

L'ensemble de ces indications vise, avant tout, à veiller à ce que le logement proposé soit en adéquation avec les souhaits et les possibilités financières des candidats. Elles contribuent également à limiter la durée de la vacance locative et à minorer, autant que faire se peut, le risque d'impayé de loyer à moyen terme pour les futurs locataires. Afin de préserver l'équilibre budgétaire des candidats, le taux d'effort devra rester dans les limites des 33% et le reste à vivre pas en deçà de 10€ par jour et par personne, sauf cas particuliers (chauffage collectif, baisse significative par rapport à la charge locative du logement actuel, ...). La CALEOL examinera alors la pertinence de la proposition.

Il appartient ensuite à la Commission de procéder à l'attribution nominative des logements et de hiérarchiser ses choix dans un ordre de priorité qui est approuvé selon les dispositions prévues par l'Article 8 du présent règlement intérieur.

Conformément à l'article L. 441-2-1 du CCH, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la Commission d'Attribution des Logements si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement départemental.

La sélection des demandes présentées prend en compte prioritairement, outre l'équilibre social des groupes d'immeuble concernés les critères suivants (article L. 441-1 du CCH) :

- ↪ l'adéquation taille du logement - composition familiale
- ↪ l'adéquation montant du loyer - niveau des ressources
- ↪ l'ancienneté de la demande

Outre les critères énoncés ci-dessus, les dispositions légales précisent les critères de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit :

- ↪ des personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- ↪ des personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons financières ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- ↪ des personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- ↪ des personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- ↪ des personnes mariées ou vivant maritalement ou liées par un PACS justifiant de violence au sein du couple.

Enfin, la sélection des demandes prend également en compte :

- ↪ les demandeurs reconnus comme prioritaires au titre du droit au logement opposable et dont CUS Habitat est le bailleur désigné par le Préfet pour réaliser le relogement ;
- ↪ les demandeurs reconnus comme publics prioritaires au titre de l'Accord Collectif Départemental ;
- ↪ les demandeurs et les locataires identifiés lors des diagnostics sociaux réalisés au préalable de leur relogement, dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (démolitions) ou de réhabilitations ;
- ↪ les demandeurs s'inscrivant dans le cadre de conventions de réservation ;
- ↪ les demandes de mutation, notamment pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé.

➤ ORIENTATION COMPLEMENTAIRE DES DEMANDES

Au-delà du cadre réglementaire susvisé, plusieurs orientations complémentaires guident les attributions des logements.

Elles concernent :

- pour les locataires de OPHEA :
 - ↪ la prévention des expulsions : les locataires « de bonne foi » du parc de OPHEA ayant des difficultés de paiement et dont le loyer du logement actuel reste trop important
 - ↪ les situations de sous occupation
 - ↪ les situations de sur-occupation
 - ↪ les situations de parcours résidentiels

- pour les demandeurs occupants :
 - ↪ les refus de transfert de baux, notamment dans le cadre des décès, justifiées par une inadéquation loyer/ressources ou typologie du logement/composition familiale et conformément aux dispositions réglementaires.

➤ **NOTIFICATION DES REJETS**

Tout refus d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, précisant le ou les motifs de refus d'attribution, conformément à l'article L. 441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Plusieurs motifs peuvent justifier un refus d'attribution par la Commission, notamment :

- ↪ le dépassement de plafond de ressources
- ↪ l'absence de titre de séjour régulier
- ↪ le demandeur est déjà propriétaire d'un logement (L. 441-2-2)

L'obligation de motiver par écrit les refus d'attribution s'applique aux seuls logements concernés par les dispositions relatives aux attributions de logements prévues par le Code de la Construction et de l'Habitat, c'est-à-dire aux logements sociaux suivants :

- ↪ les logements construits, améliorés, acquis et améliorés avec le concours de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL.
- ↪ appartenant à l'organisme HLM ou gérés par lui.

Les logements non conventionnés réalisés sur fonds propres ou avec des prêts libres, des prêts 1%, des PLS non conventionnés ou des PLI ne sont pas visés par cette obligation.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritairement par la Commission de médiation et désigné par le Préfet à OPHEA pour être relogé, la Commission d'Attribution concernée se prononce sur l'attribution d'un logement comme toute autre attribution. En cas de refus de la candidature, la Commission devra argumenter sa décision auprès du Préfet ou du délégataire du Droit Au Logement Opposable.