



Habitats
de Haute-Alsace

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Commissions d'Attribution des Logements
et d'Examen de l'Occupation des Logements

CALEOL

■ NOS ENGAGEMENTS

➤ **Accueillir les ménages**

en favorisant la cohésion et la mixité sociale

➤ **Orienter les ménages**

à chaque étape de leur demande de logement

➤ **Garantir la transparence**

du processus d'attribution des logements

➤ **Accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel**

et prendre en compte les problématiques liées au vieillissement et au handicap

➤ **Etre proche des demandeurs**

Approuvé par le Conseil d'Administration du 30 juin 2020



www.afnor.org

SOMMAIRE

I – ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES CALEOL

1 – PERIMETRE	p. 3
2 – POUVOIRS	p. 3
3 – FONCTIONNEMENT	p. 3
3.1 Composition	p. 3
3.2 Durée du mandat	p. 4
3.3 Réunions	p. 5
3.4 Procédure d’attribution d’urgence	p. 6

II - CONDITIONS D’ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

1 - GESTION DES DEMANDES DE LOGEMENTS	p. 7
1.1 Enregistrement	p. 7
1.2 Instruction	p. 7
1.3 Gestion des propositions « Logements réservés »	p. 7
1.4 Examen	p. 8
1.5 Suivi	p. 8
2 – CRITERES ET ORIENTATIONS D’ATTRIBUTION	p. 9
3 - REFUS D’ATTRIBUTION	p. 9
4 – CONDITIONS D’OCCUPATION DES LOGEMENTS	p. 9
4.1 Examen triennal	p. 10
4.2 Modalités d’examen des situations	p. 10
5 – MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR	p. 10

Conformément à l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), il est créé dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une ou plusieurs Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements chargées d'attribuer nominativement les logements locatifs et d'examiner l'occupation des logements.

Le présent règlement fixe les règles d'organisation, de fonctionnement et d'examen de l'occupation des logements d'Habitats de Haute-Alsace, dans le respect de l'article 109-II de la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Ces Commissions exercent leur mission d'attribution conformément aux orientations et règles définies par le Conseil d'Administration de l'Office dans le respect des objectifs et priorités fixés notamment aux articles L.441 et suivants du CCH.

I – ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES CALEOL

1 – PERIMETRE

Conformément à l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et compte tenu de la taille du patrimoine d'Habitats de Haute-Asace, de sa dispersion géographique et de sa gestion décentralisée à travers 4 agences de proximité, le Conseil d'Administration de l'Office, par délibération en date du 13 décembre 2005, a décidé de créer 4 Commissions d'attribution distinctes.

Le ressort de compétence de chaque Commission porte sur l'ensemble des logements locatifs localisés dans les communes du périmètre géographique d'intervention des agences, à savoir :

- CALEOL de Horbourg-Wihr : secteur nord, agence de Horbourg-Wihr
- CALEOL du Florival : secteur centre, agence du Florival
- CALEOL de Lutterbach : secteur M2A, agence de Lutterbach
- CALEOL de Huningue : secteur sud, agence de Huningue

2 – POUVOIRS

Les Commissions se substituent au Conseil d'Administration pour l'attribution de tous les logements conventionnés à usage d'habitation gérés par Habitats de Haute-Alsace.

A ce titre, elles statuent sur l'ensemble des candidatures qui seront présentées à l'organisme (par les Mairies, les services de l'Etat, les réservataires ou directement par des demandeurs de logement) et attribuent nominativement chaque logement mis en location en se conformant aux dispositions légales, réglementaires et aux orientations définies par le Conseil d'Administration.

Les Commissions sont seules aptes à attribuer les logements et ne peuvent déléguer ce pouvoir ni à un tiers ni à un de leurs membres.

Les Commissions examinent également les conditions d'occupation des logements que le bailleur leur soumet en application de l'article L. 442-5-2 ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elles formulent, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peuvent conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

3 – FONCTIONNEMENT

3.1 - Composition

Conformément à l'article R 441-9 du CCH, la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, est composée :

Avec voix délibérative :

- de 6 membres désignés par le Conseil d'Administration en son sein dont un représentant des locataires,
- du Maire de la commune d'implantation des logements (ou de son représentant) qui est membre de droit,
- du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat ou son représentant,
- du Préfet du département du lieu d'implantation des logements ou l'un de ses représentants.

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 du CCH ;
- des réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent

Le Président de la CALEOL 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.

La composition de chacune des Commissions de l'Office veille au maintien notamment de certains partenariats privilégiés avec les communes notamment en lien avec les fusions réalisées par l'Office.

Afin de favoriser la participation du plus grand nombre au fonctionnement des Commissions, il est prévu de limiter, en cas de pluralité de candidatures, la participation de chaque représentant à une seule Commission. De même, la participation d'un cadre de l'Office s'applique uniquement en cas de candidatures insuffisantes pour former les Commissions.

Le Maire de la commune (ou son représentant) où sont situés les logements à attribuer, participe avec voix délibérative à chaque Commission. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix (art. L.441-2 alinéa 7 du CCH).

Les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants, participent aux CALEOL pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents.

Le Préfet ou son représentant peut participer, à sa demande, avec voix délibérative aux Commissions.

Le Directeur Général ou son représentant assiste aux séances avec voix consultative.

Les membres de chaque Commission élisent à la majorité absolue un Président. En cas d'absence ou d'empêchement, celui-ci peut déléguer sa présidence à un autre membre de son choix ou la Commission peut désigner en séance un membre pour présider la dite Commission.

3.2 - Durée du mandat

Les membres des Commissions font l'objet d'une nouvelle désignation après chaque renouvellement du Conseil d'administration de l'Office résultant notamment d'élections départementales ou d'une fusion.

3.3 - Réunions

3.3.1 Périodicité

Les Commissions d'attribution se réunissent au moins une fois par mois dans les locaux de chaque agence.

La périodicité des réunions pourra être adaptée par chaque Commission au vu des nécessités ou besoins spécifiques à chaque agence.

Des Commissions spéciales pourront également être organisées dans le cadre de la livraison de programmes neufs ou d'acquisition de patrimoine.

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

En conformité avec la réglementation et après autorisation préfectorale les Commissions pourront être réunies à distance, sous forme numérique et se prononcer sur la ou les propositions qui leur seront faites conformément à l'article L. 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les règles de ces Commissions seront les mêmes que les autres Commissions qui se réunissent physiquement au sein de l'Office.

Pendant la durée de la séance numérique, les membres de la Commission font part de leurs décisions 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.

Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion en la forme numérique et garantissant leur participation effective.

3.3.2 Convocations

Une convocation individuelle est adressée par courrier simple ou par voie électronique à chaque membre de la Commission au moins 5 jours avant sa tenue. Les invitations aux membres présents peuvent également se faire verbalement d'une séance à l'autre.

Une convocation individuelle est également adressée au Préfet et au Maire de la commune concernée par les attributions.

3.3.3 Vote – Participation et quorum

Les Commissions d'attribution ne peuvent valablement délibérer que si au moins 3 des 6 membres sont présents. Si le quorum n'est pas atteint, la séance est annulée et reportée à une date ultérieure.

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. Ce pouvoir ne peut pas être pris en compte dans la détermination du quorum.

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés. La voix du Maire pour les logements situés sur sa commune est prépondérante en cas de partage égal des voix.

Le Président peut décider de faire prendre les décisions par vote à bulletin secret.

3.3.4 Confidentialité

Les séances des Commissions ne sont pas publiques.

Compte-tenu du caractère nominatif des attributions et de la confidentialité des informations échangées, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commission sont tenues à la discrétion absolue à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance et des motivations des décisions prises.

Le non respect de ce devoir de réserve entrainera la révocation du ou des membres de la Commission concernée par le Conseil d'Administration qui pourvoira à leur remplacement.

Protection des données à caractère personnel

Les Commissions d'attribution et d'examen de l'occupation de logements respectent la réglementation sur la protection des données à caractère personnel : RGPD 2016/679 (UE).

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 y compris en cas de gestion numérique de la CALEOL.

3.3.5 Délibérations - Procès-verbaux de séance

Pour chaque séance des Commissions d'attribution, un compte rendu signé par le Président et l'ensemble des participants est remis à chaque membre à titre de procès-verbal.

Il comporte la liste des candidatures examinées lors de la séance par logement, avec leur n° unique d'enregistrement, mention de la décision dont elles ont fait l'objet et l'ordre d'attribution.

Les résultats des Commissions sont transmis au Préfet conformément à la convention de réservation préfectorale.

Les procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial et classé par ordre chronologique.

Le secrétariat des Commissions est assuré par le responsable de l'agence ou un de ses collaborateurs.

3.3.6 Indemnisation – Frais de déplacement

L'Office indemnise les membres des Commissions, hormis les membres de son personnel, dans les mêmes conditions que celles prévues pour les participations aux séances du Conseil d'Administration.

3.3.7 Compte-rendu de l'activité des Commissions

Au moins une fois par an, un rapport d'activité consolidé des 4 Commissions est soumis au Conseil d'Administration afin qu'il puisse en débattre et en tenir compte dans ses orientations.

Le représentant de l'Etat dans le département est rendu destinataire une fois par an des informations statistiques prévues notamment à l'article L.441-2-5 du CCH.

3.4 – Procédure d’attribution d’urgence

Lorsque l’urgence le nécessite (incendie, dégâts des eaux, violences conjugales ...), il peut être attribué, hors la tenue d’une réunion de la Commission, un logement à une personne ou une famille.

Le caractère d’urgence est apprécié par le Directeur Général sur proposition du Directeur de la Relation Clientèle dans le respect des dispositions légales et réglementaires d’attribution des logements.

Le Président de la Commission sera, dans la mesure du possible, informé de cette attribution au préalable.

La décision définitive d’attribution sera présentée à la prochaine Commission d’attribution.

II - CONDITIONS D’ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Les logements d’Habitats de Haute-Alsace sont attribués dans le respect des textes législatifs (art. L.441 et suivants du CCH) et réglementaires (art. R.441 et suivants du CCH) qui régissent les attributions des logements HLM.

1 – GESTION DES DEMANDES DE LOGEMENTS

1.1 - Enregistrement des demandes

Conformément à l’article L.441-2-1 du CCH toute demande de logement doit faire l’objet d’un enregistrement au niveau départemental sous la forme d’un numéro unique.

Le décret n° 2010-431 du 29 Avril 2010 relatif à la procédure des demandes de logement locatif a imposé l’usage d’un formulaire unique et la mise en place d’un système d’enregistrement automatisé sur le département.

Pour être enregistré, seuls le formulaire unique CERFA, la carte d’identité ou la carte de séjour sont nécessaires.

Les demandes sont saisies dans un délai de 8 jours. Les pièces complémentaires nécessaires à l’instruction du dossier et sa présentation en Commission sont demandées ultérieurement.

Toutes les demandes de logement sont saisies dans le fichier unique départemental de la demande géré par l’AREAL à l’aide d’une application informatique spécifique à laquelle tous les bailleurs sociaux alsaciens ont accès.

Une demande n’est examinée par les Commissions que si elle est complète et munie du Numéro Unique d’Enregistrement Départemental.

1.2 - Instruction des demandes

L’instruction des demandes est assurée en agence par les conseillers logement. Si nécessaire, les dossiers font l’objet d’investigations supplémentaires :

- ✓ demande de pièces complémentaires,
- ✓ entretien à l’agence,
- ✓ enquête complémentaire (chez le bailleur, l’employeur ou auprès de divers services),
- ✓ recherche de partenaires pour un accompagnement (social ou financier).

1.3 – Gestion des propositions « Logements réservés »

Dans le cadre des réservations de logements, l'Office définit les objectifs annuels d'attribution avec :

- ✓ les services de l'Etat et le Conseil Départemental dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et du Droit au Logement Opposable (DALO),
- ✓ les collectivités locales qui proposent des candidats au titre du contingent réservataire,
- ✓ les collecteurs d'Action Logement dans le cadre de l'examen des candidatures relevant du 1% Logement,
- ✓ les EPCI dans le cadre des CIA / CIL.

Dès qu'un logement est annoncé à la relocation, l'agence recherche les demandeurs potentiels dans le fichier départemental. Elle informe le Maire de la commune concernée, pour avis, des candidatures. Le délai de réponse du Maire est fixé à 10 jours, à compter de la réception des propositions.

Pour les logements réservés aux Collecteurs 1% Logement une demande de trois candidats est formulée aux réservataires ; le délai de réponse est de 10 jours sauf dispositions contraires prévues dans les conventions ou préavis réduits.

Conformément à l'accord cadre pour la mise en œuvre du contingent de réservations préfectorales, l'Office gère les dossiers prioritaires définis dans le cadre de cet accord et propose ces dossiers aux Commissions.

Les droits de réservation attachés au contingent préfectoral sont exercés selon un mode de gestion dit en flux. Ces droits représentent 30 % des logements conventionnés livrés ou remis en location (dont 5 % au bénéfice des fonctionnaires).

1.4 - Examen des demandes

Avant d'être présentés en Commission, le conseiller logement s'assure de l'intérêt du demandeur et organise, si possible, la visite du logement à attribuer afin de réduire les refus après Commission et limiter ainsi la vacance de logement.

Les dossiers sont présentés en Commission par le chef d'agence assisté du conseiller logement. Toutes les demandes sont examinées y compris celles émanant d'autres bailleurs dès lors qu'elles sont enregistrées dans le fichier unique de la demande.

Les membres de la Commission disposent du descriptif des logements à attribuer et de la fiche de renseignements de tous les demandeurs pré-sélectionnés.

Le nombre de demandes présentées n'est pas limité. Conformément à l'article R.441-3 du CCH, la Commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

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

- candidatures de personnes désignées par le Préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO : art. L.441-2-3 du CCH),
- en cas d'insuffisance du nombre des candidats.

1.5 - Suivi de la demande

Un classement est établi et les candidats sont contactés dans l'ordre du classement.

Toute offre de logement indique un délai de réponse de 10 jours minimum, accordé au bénéficiaire pour faire connaître son acceptation ou son refus. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus (art. R.441-10 du CCH).

Toutes les informations relatives aux propositions, décisions des Commissions, refus des Commissions ou demandeurs, sont mises à jour dans le dossier du demandeur géré par l'AREAL afin que l'ensemble des bailleurs soient informés de l'avancement des dossiers.

2 – CRITERES ET ORIENTATIONS D'ATTRIBUTION

Conformément au décret n° 2015-522 du 12 mai 2015, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements, dans le respect des priorités d'attribution, du droit au logement opposable, des priorités établies par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Ces orientations d'attribution doivent également respecter les orientations fixées par la conférence intercommunale du logement, si elle est créée, ainsi que le contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Les critères et orientations d'attribution des logements gérés par Habitats de Haute-Alsace font l'objet d'une délibération spécifique du Conseil d'Administration.

3 – REFUS D'ATTRIBUTION

Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution (art. L.441-2-2 du CCH).

Ce motif sera enregistré dans le fichier unique de la demande.

Le CCH prévoit trois motifs de rejet demande :

- ✓ le dépassement du plafond de ressources,
- ✓ l'absence de titre de séjour régulier,
- ✓ le fait d'être propriétaire d'un logement conforme à ses besoins.

La Commission peut rejeter également une demande pour les motifs suivants :

- ✓ la présentation de faux documents ou de documents falsifiés,
- ✓ l'occupation illicite d'un logement appartenant à l'Office (squat),
- ✓ une agression avérée du personnel de l'organisme par un demandeur de logement.

Conformément à l'accord cadre entre l'AREAL et l'Etat, les refus d'attribution aux candidats « DALO » ou « Préfet » feront l'objet d'une information spécifique régulière au Préfet selon les modalités définies dans l'accord.

L'ajournement en Commission n'est pas possible (article R.441-3 du CCH).

Cinq décisions peuvent être prises :

- attribution,
- attribution selon classement,
- attribution sous condition suspensive (production d'un document,...),
- refus motivé,
- rejet pour irrecevabilité de la demande (dépassement des plafonds de ressources,...).

4 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Conformément à l'article 109-II de la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, les logements seront occupés dans le respect des conditions suivantes :

4.1 Examen triennal de la situation des locataires

Depuis le 1er janvier 2019, dans les zones tendues, les Commissions sont compétentes pour examiner les conditions d'occupation des logements des 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 :

- 1° Sur-occupation du logement telle que définie à l'article L. 822-10 du CCH ;
- 2° Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH ;
- 3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- 4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- 5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Les CALEOL formulent un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Elle peuvent également conseiller l'accès sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Leur avis est notifié aux locataires concernés.

Sur la base de l'avis émis par la Commission concernée, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

4.2 – Modalités d'examen des situations des locataires

- ✓ Le bailleur transmet aux CALEOL les dossiers des locataires concernés,
- ✓ Les Commissions constatent la situation des locataires et définit les caractéristiques du logement adéquat,
- ✓ Elles peuvent conseiller l'accès sociale,
- ✓ Le bailleur examine avec les locataire les possibilités d'évolution de leur parcours résidentiel,
- ✓ Les sanctions prévues aux articles L.442-3-1 et L.422-3-2 du CCH restent applicables.

5 – MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement intérieur pourra être modifié ou complété par voie d'avenant par le Conseil d'Administration, soit :

- à l'initiative du Président du Conseil d'Administration, dans le cas où la parution ultérieure de textes législatifs ou réglementaires exigerait une adaptation du présent règlement et uniquement sur les points concernés par ces textes,
- sur proposition des Commissions dans la limite des dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date des modifications.