

REGLEMENT INTERIEUR

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

LOGIS CEVENOLS

Le présent règlement intérieur est pris en application des différents textes réglementaires :

- ° Article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- ° Article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation
- ° Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 (Loi Egalité et Citoyenneté)
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (Loi ELAN)

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est défini par le Conseil d'Administration de Logis Cévenols. Il fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Conformément à l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif, tous réservataires confondus

Article 1 : Organisation générale et compétence géographique de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

En vertu de l'article R441-9 du code de construction de l'habitation, le Conseil d'Administration a choisi de créer une Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements unique, dont la compétence s'exerce sur l'ensemble du patrimoine de Logis Cévenols.

Article 2 : Rôle de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

La Commission d'Attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements 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 à la citoyenneté,
- dans le respect des documents-cadres d'orientation sur les attributions et les conventions d'équilibre territorial des Communautés de l'Agglomération approuvées par les Conférences Intercommunales du Logement (CIL), sur les territoires où Logis Cévenols possède du patrimoine.
- dans le respect de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN)

La Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements attribue nominativement chaque logement et applique la politique des orientations d'attribution définies par le Conseil d'Administration.

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

Article 3 : Composition de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Conformément aux articles L 441-2 et L 441-9, modifiés par la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) et dans le cadre de la Commission d'attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements unique, la commission est constituée de :

Membres de droit avec voix délibératives :

* six représentants désignés par le Conseil d'Administration de Logis Cévenols, dont un 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 Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer, ou de représentant avec voix délibérative pour ces logements (Tout représentant du Maire devra présenter un pouvoir nominatif).

* Le Président d'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat est membre de droit de ces commissions pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence.

* Le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants, est membre de droit des Caleol.

Membres avec voix consultatives :

* Les réservataires pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Article 4 : Durée du mandat des membres élus de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

La durée du mandat de chacun des membres de la Commission d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est égale à la durée de leur mandat d'administrateur.

La perte de statut d'administrateur entraîne automatique la perte de statut de membre de la commission.

De plus, le Conseil d'Administration peut, à tout moment, révoquer tout membre de droit qu'il aura nommé, et ce sur avis motivé.

Article 5 : Présidence de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Les membres titulaires de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements élisent, parmi eux, à la majorité, lors de la première séance et pour l'avenir, un président ou une présidente.

Dans tous les cas, en cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui est élu.

Le président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat de membre de la commission. Il est toujours rééligible.

En cas d'absence du Président ou de la Présidente, les membres de la commission d'attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements désignent en leur sein un suppléant ou une suppléante.

Le président ou la présidente anime la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, vérifie le quorum, les pouvoirs.

Le Président de la CALEOL, le secrétariat de la CALEOL, le Directeur Général peuvent échanger des informations en dehors de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements concernant les demandeurs de logements afin que celle-ci puisse se prononcer de façon éclairée dans le cadre des orientations d'attribution.

En aucun cas, ces informations ne peuvent être transmises à des tiers.

Article 6 : Périodicité et lieu de réunion

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est hebdomadaire afin de répondre rapidement aux demandes des candidats et de limiter le risque de vacance commerciale. La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements se tient au siège social de Logis Cévenols. Elle peut exceptionnellement être délocalisée.

Article 7 : Convocation et ordre du jour de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Les membres de la commission reçoivent par courriels ou courriers des services de Logis Cévenols une convocation. Exceptionnellement, dans les cas d'urgence, les membres de cette commission peuvent être convoqués par téléphone.

Des logements peuvent être ajoutés à l'ordre du jour lorsqu'il est possible de procéder à une attribution compte tenu d'informations parvenues à Logis Cévenols entre la date de convocation et le jour de la Commission.

Si un maire ou son représentant ne peut être présent, il a la faculté de communiquer par écrit ses observations, qui ont valeur d'avis.

Article 8 : Quorum et pouvoirs

La CALEOL ne peut valablement délibérer que si au moins trois membres de droit sont physiquement présents à l'ouverture de la séance.

A défaut du quorum, un procès-verbal de carence est établi.

Les dossiers sont réinscrits à l'ordre du jour de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements suivante.

Chaque participant signe la feuille de présence qui atteste la tenue de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Le secrétariat de la Commission est assuré par un collaborateur du service Secrétariat de la CALEOL des Logis Cévenols qui est chargé notamment, d'établir un procès-verbal après chaque séance.

La représentation d'un membre de droit de la commission peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre de droit de la commission. Chaque membre de la commission ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

Article 9 : Fonctionnement

La Commission se prononcera sur des dossiers des demandeurs en s'appuyant sur le déclaratif contenu dans le dossier CERFA.

Les candidatures sont présentées par le secrétariat de la CALEOL de Logis Cévenols en charge de l'instruction des dossiers.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats du fait du marché détendu, la commission d'attribution prévue à l'article L441-2 examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand les commissions examinent les candidatures de personnes désignées par le Préfet à la suite d'une décision de la commission de médiation les jugeant prioritaires au titre du DALO comme en application du 7ème alinéa du II de l'article L441-2-3 CCH.

S'agissant de demandes de mutation de logements ; de maintien dans les lieux, ces dossiers sont soumis à l'étude de la commission d'Attribution pour décision.

Lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) prévue à l'article L 441-1-5 du CCH, et adopté le plan partenarial de la demande de logement social et d'information prévu à l'article 441-2-8 du CCH, son Président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité de voix (art. L441.2, al. 11 et art.1-9, II, al.5 du CCH).

La décision d'attribution est prise à la majorité des membres présents ou représentés. En cas d'égalité des voix, au sein de la commission, le Maire de la commune (ou son représentant dûment mandaté) dispose d'une voix prépondérante. En cas d'absence du Maire ou de son représentant, le Président de la Commission dispose d'une voix prépondérante.

Article 10 : DECISIONS de la CALEOL

Dans le respect de l'article 8 Quorum et Pouvoirs et conformément aux dispositions de l'article R441-3 du CCH et la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN), la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements procède à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers selon :

- les critères définis par la réglementation
- le document cadre d'orientations sur les attributions et la convention d'équilibre territorial approuvé par la Conférence Intercommunale du Logement
- la politique d'attribution de Logis Cévenols et les orientations applicables à l'attribution des logements du patrimoine de Logis Cévenols
- La labélisation HSS en prévoyant la priorisation de certains dossiers avec un critère d'âge (+ de 65 ans) sur les logements labélisés HSS. Priorité est donnée aux mutations sous certains critères (âge, ancienneté, ressources, composition familiale, besoins spécifiques,...)

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements 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.

Les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont désormais considérés comme personne vivant au foyer.

Dans les cas d'extrême urgence, c'est-à-dire logement rendu inhabitable du fait d'un sinistre, mais également lors de situation de violences attestées par un dépôt de plainte ou main courante, un ménage peut être accueilli dans un logement et l'attribution validée ultérieurement par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Dans d'autres situations exceptionnelles, personnes sans logement et sans solution d'hébergement, le Président de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements se prononce préalablement sur la possibilité du relogement du candidat dans l'attente de la décision de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. De même, la Direction Générale de Logis Cévenols formalise une demande d'autorisation auprès du représentant de l'état. Au demeurant, cette pratique ne peut rester que tout à fait exceptionnelle.

Cinq types de décisions peuvent être pris par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements :

[Attribution du logement à un candidat sous condition suspensive.](#)

Dans la majorité des cas, la CALEOL de logis cévenols décide de l'attribution bien que les pièces justificatives soient manquantes au moment de l'examen de la demande. Le bailleur doit alors signer un bail avec l'attributaire du logement uniquement si la fourniture des pièces, dans le délai fixé par la décision d'attribution, ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès au logement social et est entièrement conforme aux déclarations notées dans le dossier CERFA. En cas de non réalisation de la condition dans le délai prévu par la commission, il n'est pas donné suite à l'attribution.

[Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité.](#)

Cette pratique dite « attribution conditionnelle » permet en cas de refus de l'offre du logement par le candidat classé en tête, d'attribuer celui-ci au candidat suivant ;

[Attribution du logement proposé au candidat.](#)

La notification déclenche le délai légal de 10 jours maximum accordé au bénéficiaire pour faire connaître sa décision. Le défaut de réponse dans ce délai équivaut à un refus.

Non attribution du logement au candidat.

Il s'agit de toute décision de refus autre qu'une décision de rejet de la demande 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.

- Accompagnement social à mettre en place
- Inadaptation du coût du logement avec les ressources des candidats
- Absence de concordance avec les objectifs de mixité sociale définis conformément à la loi et aux objectifs fixés par la CIL
- Fragilité économique
- Incohérence de pièces
- Logement actuel en adéquation
- Non-respect des engagements contractuels
- Trop de refus de logements appropriés

Rejet de la demande de logement pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social.

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.

- Dépassement du Plafond de ressources
- Titre de séjour non-conforme (arrêté 01/02/2013)

Il est précisé notamment que :

- le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social ;
- l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut motiver à lui seul un motif de refus d'attribution. En effet, la préférence communale ne doit pas constituer le critère exclusif pour l'attribution du logement ;
- l'insuffisance des ressources du ménage ne peut constituer à lui seul un motif de refus pour une demande d'attribution prioritaire ;
- l'engagement d'une procédure de divorce par un locataire d'un logement HLM ne peut justifier un refus d'attribution d'un autre logement social à partir du moment où celle-ci est justifiée à minima par une ordonnance de non conciliation.

Article 11 : Compte rendu de l'activité

Les activités de la commission d'attributions font l'objet d'un compte rendu, au moins une fois par an, au Conseil d'administration de Logis Cévenols. Il précise notamment :

- La fréquence des réunions des commissions,
- Le nombre de logements attribués,
- Le nombre de dossiers d'attributions présentés en commission,
- Le nombre de refus.

De plus, conformément à l'article L 441-2-5 du CCH, Logis Cévenols doit rendre compte une fois par an de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'Etat dans le Département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux Présidents des Etablissements Public de Coopération Intercommunale mentionnés et aux Maires des Communes intéressés.

Article 12 : Confidentialité

Dans le cadre de leur mission, les membres de la CALEOL sont amenés à avoir accès à des données concernant les « clients » (demandeurs, locataires...) de Logis Cévenols.

Ces informations constituent des données à caractère personnel au sens :

- De la loi du 6 janvier 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 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 ces informations.

Article 13 : TAUX D'EFFORT

Taux d'effort :

La loi Egalité et Citoyenneté impose à la Commission d'Attribution la méthode de calcul du taux d'effort pour l'attribution des logements. Pour le déterminer, les commissions utilisent les informations données par le demandeur dans le dossier de demande de logement social.

La notion de taux d'effort peut être utilisée par la commission pour proposer un logement adapté au demandeur mais il ne s'agit que d'une faculté. Ce taux permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des personnes et de leur proposer un logement adapté à leurs moyens.

Le taux d'effort est calculé de la manière suivante : **Loyer – APL / ressources**

Afin de préserver l'équilibre budgétaire des clients locataires, le taux d'effort doit rester dans les limites de 39 %, sauf cas particuliers (chauffage collectif...).