



Savoisiennne
location

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



Préambule

Le présent règlement intérieur est pris en application de la circulaire du 27 Mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social.

Conformément aux dispositions législatives, il a pour objet de préciser :

- Le fonctionnement des commissions d'attribution de logements
- La compétence géographique de la commission d'attribution
- La procédure relative à l'attribution d'urgence de logements

Champ d'application

Ce règlement s'applique à l'ensemble des attributions de logements locatifs sociaux. Il est précisé que les logements locatifs non conventionnés dont la SAVOISIENNE HABITAT a la gestion ne sont pas concernés par ce règlement.

Conformément à l'article R. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation, il appartient au Conseil d'Administration de décider de sa politique générale d'attribution des logements, le règlement intérieur se limitant quant à lui à l'organisation et au fonctionnement de la Commission d'attribution des logements.

Les Commissions devront respecter les orientations suivantes définies par le Conseil d'Administration :

- ❖ rechercher un équilibre sociologique
- ❖ répartir de façon équilibrée les différentes catégories d'attributaires
- ❖ favoriser les échanges de logements pour tenir compte des besoins des familles
- ❖ attribuer nominativement chaque logement identifié et localisé
- ❖ appliquer strictement les critères légaux d'attribution (articles L. 441, L. 441-1 et R. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Article 1 Création

Conformément aux dispositions des articles L. 441-2 et suivants et R. 441-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et du décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007, il est créé 1 seule commission chargée de l'attribution des logements de la Société.

Article 2 Objet

La Commission d'attribution des logements est l'instance décisionnaire en matière d'attribution. Elle a pour objet l'attribution nominative des logements, appartenant à la Société, ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

Art. 109, II de la loi ELAN / art. L. 441-2 du CCH

La commission d'attribution des logements devient la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements. (CALEOL)

Elle est chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires.

Article 3 Composition

La Commission d'attribution des logements est composée de :

3.1. Avec voix délibérative :

- 5 membres désignés par le Conseil d'Administration, dont l'un au moins à la qualité de représentant des locataires. Ils élisent en leur sein le Président de la Commission et désignent un vice-Président appelé à suppléer le Président en cas d'absence ;

- du Maire de la commune (ou son représentant) sur laquelle sont situés les logements à attribuer. Il dispose d'une voix délibérative, prépondérante en cas de partage des voix pour l'attribution de ces logements ;

3.2. Avec voix consultative :

- d'un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- 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.

En cas d'égalité de voix lors du vote de la commission, **le maire dispose d'une voix prépondérante.**

Article 4 Durée

La durée de chaque Commission n'est pas limitée.

La durée du mandat des membres est fixée par le Conseil d'Administration de la Société.

Article 5 Présidence de chaque Commission

Les membres de chaque Commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président choisi parmi les membres titulaires. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Article 6 Périodicité des réunions

Chaque Commission d'attribution des logements se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par mois à date et heure fixes selon un calendrier annuel présenté au Conseil d'Administration de décembre pour l'année N+ 1.

Article 7 Convocation

Les membres de chaque Commission sont convoqués aux séances par voie postale, télécopie ou courriel, au moins deux jours francs avant chaque réunion. Toutefois les membres représentant les Administrateurs visés à l'article 3.1. du présent Règlement, ainsi que l'Administrateur représentant les locataires, ne reçoivent pas de convocation, le calendrier annuel présenté en Conseil d'Administration valant expressément convocation.

Article 8 Modalités de fonctionnement

Présentation des demandes

L'article R. 441-3 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par le décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements sociaux et au droit opposable, 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 cas d'insuffisance de la demande. Avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant notamment le montant du loyer net, le montant des charges locatives, l'adresse, le type, ainsi que l'étage auquel il est situé.

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

La Commission connaît ainsi la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la structure de leurs ressources (type de contrat de travail, le détail des prestations sociales), ainsi que leur éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement tel que le FSL ou le Locapass.

Il est également précisé à la Commission une estimation de l'APL ou de l'AL à laquelle les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataire du logement proposé, ainsi que l'estimation du montant de leur loyer résiduel selon un barème actualisable une fois par an et du « calcul du reste à vivre ».

Ces indications visent avant tout à veiller à ce que le logement proposé soit en adéquation avec les souhaits et les possibilités financières des candidats.

Conformément à l'article L. 441-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, 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'immeubles concernés, les critères suivants :

- ❖ les demandes s'inscrivant dans le cadre de conventions de réservation ;
- ❖ les demandeurs reconnus comme prioritaires au titre du droit au logement opposable ; les demandeurs reconnus comme publics prioritaires au titre de l'Accord Collectif Départemental - l'ancienneté de la demande ;
- ❖ les demandes de mutation (notamment pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé) ;
- ❖ les critères géographiques exprimés dans la demande ;
- ❖ l'adéquation taille du logement - composition familiale ;
- ❖ l'adéquation montant de loyer - niveau de ressources.

S'agissant de la première mise en location de logements neufs, toutes les demandes exprimées concernant ces logements sont présentées devant la Commission d'attribution des logements.

Article 9 Quorum, décisions et comptes rendus

9.1. Quorum

La Commission d'Attribution des Logements peut valablement délibérer, dès lors que 3 de ses membres de droit avec voix délibérative sont présents. La voix du Maire de la commune sur laquelle sont implantés le ou les logements attribués ou de son représentant est prépondérante en cas de partage égal des voix, qu'il assure ou non la Présidence de la Commission. Pour chaque dossier de demande de logement, le vote s'effectue à haute voix ou à main levée.

Assistent aux commissions avec voix délibérative :

- les membres visés ci-avant à l'article 3.1
- le Maire ou son représentant

Participent aux commissions avec voix consultative :

- les personnes visées ci-avant à l'article 3.2
-

La représentation d'un membre titulaire de la Commission peut être effectuée, soit par la présence d'un suppléant, soit par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre, titulaire ou suppléant, de la Commission présent lors de la séance. Chaque membre titulaire ou suppléant de la Commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de 4 jours francs. Celle-ci peut alors statuer quel que soit le nombre de membres présents.

9.2. Décisions

Tout refus d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution, conformément à l'article L. 441-2-2 du Code de la construction et de l'habitation.

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

- le dépassement des plafonds de ressources ;
- l'absence de titre de séjour régulier ;
- le demandeur est déjà propriétaire d'un logement.

D'autres motifs peuvent être invoqués pour ajourner une candidature ou le cas échéant la refuser, à savoir :

- le caractère prioritaire de la demande ;
- le dossier du demandeur est incomplet ;
- l'appréciation de la capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives ;
- l'adaptation du logement aux besoins ;
- le statut juridique du demandeur ;
- la localisation ;
- l'absence d'offre disponible correspondant aux besoins du demandeur.

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

- les logements construits, améliorés ou 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 prioritaire par la Commission de médiation et désigné par le Préfet à Savoisienn Habitat pour être relogé, la Commission d'attribution concernée se prononce sur l'attribution d'un logement comme pour 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.

9-3 – CAS D'EXTREME URGENCE

En cas de force majeure vécue par un candidat (incendie, inondation, explosion, catastrophe naturelle,...), notamment en situation d'impossibilité d'occuper son logement, Savoisienn Habitat se réserve le droit d'attribuer un logement en urgence, ceci en accord avec le représentant de la commune concernée. La décision d'attribution sera prise par le président de la commission ou par délégation au directeur d'agence.

9-4 – MESURES VISANT A EVITER LA PERTE DE LOYERS EN CAS DE LOGEMENT VACANT

En cas de vacance de logement survenant avant l'échéance fixée de la prochaine commission, une décision d'attribution pourra être prise par deux membres de cette commission, à savoir :

- le représentant de Savoisienn Habitat : le président et par délégation le vice-président
- le représentant de la commune où se situe le logement

En cas de désaccord de l'un des deux membres précédemment cités, la ou les candidatures feront l'objet d'un examen lors de la commission d'attribution suivante.

En cas d'accord unanime, l'attribution sera prononcée et inscrite au procès-verbal de la commission d'attribution suivante.

9.5. Compte-rendu

A la fin de chaque séance, les fiches de commissions sont signées par le Président de séance. Elles seront conservées par ordre chronologique dans un registre spécial.

Article 10 - EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

A compter du 1^{er} janvier 2019, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies **par décret**, le bailleur examine les conditions d'occupation du logement de ses locataires. Ce dispositif s'appliquera également aux contrats de location en cours **tous les trois ans**. Le délai de trois ans court à compter de la date de signature des contrats de location. Le bailleur transmet à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- ✓ *Sur-occupation du logement ("9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.")*

- ✓ *Sous-occupation du logement (différence de plus d'un entre le nombre de personnes vivant au logement et le nombre de pièces habitables)*
- ✓ *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*
- ✓ *Dépassement du plafond de ressources applicable au logement*

Si la commission constate que le locataire est bien dans une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin. Ensuite, le bailleur, en lien avec le locataire, examine les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Article 11 Compte rendu de l'activité de la commission

Chaque Commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration de la Société.

Article 12 Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commissions d'Attribution des Logements sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance.

Article 13 Gratuité des fonctions des membres de chaque commission

La fonction de membre de chaque Commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la Commission qui exerce la présidence.