

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE SAINT-LOUIS AGGLOMERATION**

SAINT-LOUIS HABITAT

**REGLEMENT INTERIEUR ET ORIENTATIONS
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS et
D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)**

Adopté par le Conseil d'Administration en date du 22 SEPTEMBRE 2020

Dispositions Générales

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat définit les orientations qui guident l'attribution des logements, désigne en son sein une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements et établit le règlement intérieur de celle-ci. La politique générale d'attribution des logements à appliquer par la Commission et le fonctionnement de cette dernière sont définis par les articles R441-1, 441-2, 441-3, 441-4, 441-5, 441-6, 441-9 et 441-10 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi n°2007-290 du 05 MARS 2007 (instituant le droit au logement opposable) et son décret d'application N° 2007-1677 du 28 NOVEMBRE 2007.

Les commissions d'attribution des logements ont pour mission d'attribuer nominativement chaque logement. Cette prérogative des organismes Hlm est fondée sur le fait que les bailleurs sociaux doivent assurer la jouissance paisible des logements ainsi que le bon fonctionnement social des ensembles immobiliers dont ils assurent la gestion. Ils sont également responsables de l'équilibre économique de leur gestion. Dans un contexte de pénurie de logements abordables sur de nombreux territoires et alors que la décision d'attribution d'un logement est un enjeu majeur pour les demandeurs, il importe d'assurer que le fonctionnement de ces instances respecte bien les obligations réglementaires.

Les marges de manœuvre dont dispose les CAL tendent à se restreindre par un encadrement renforcé de la phase de désignation. Les organismes et les réservataires doivent mettre en œuvre leurs engagements d'attribution en faveur de ménages prioritaires et proposer à la CAL des candidatures correspondant aux profils concernés.

Le rôle de la CAL évolue ainsi : elle a aujourd'hui pour mission principale de vérifier l'adéquation entre le profil des ménages proposés, qui sont plus souvent en situation économique et sociale précaire, et les caractéristiques de logement à attribuer, de prendre en compte l'objectif de mixité sociale en fonction de la localisation du logement et de prioriser parmi les candidats, voire de rejeter certaines candidatures .

ARTICLE 1 - Rôle de la Commission d'Attribution des Logements

La Commission d'Attribution des Logements se substitue au Conseil d'Administration de l'Office pour les tâches suivantes :

- La gestion de l'ensemble des candidatures qui sont enregistrées par les services de l'Office (ou autres lieux d'enregistrement) qui figurent sur le serveur d'enregistrement départemental
- Les attributions nominatives des logements
- L'information des partenaires institutionnels prévue par les textes en vigueur
- Depuis le 1^{er} janvier 2019, l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L.442-5-2 du CCH pour les logements situés en zone B1

ARTICLE 2 - Composition de la Commission d'Attribution des Logements

Le Conseil d'Administration désigne 6 membres avec voix délibérative dont 1 représentant des locataires.

Le Maire de la commune (ou son représentant), où sont situés les logements à attribuer, dispose d'une voix délibérative pour l'attribution des logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix. Le patrimoine de Saint-Louis Habitat est localisé sur les communes suivantes : Saint-Louis, Village-Neuf, Blotzheim, Bartenheim et Kembs (et prochainement Hésingue). Lors des attributions de ces logements, le maire des communes concernées (ou son représentant) est sollicité de plein droit.

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté a également modifié la composition des CAL, sont membres avec voix délibérative :

- le Président (ou son représentant) d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat pour l'attribution de logements situés sur le territoire relevant de sa compétence. En cas de création d'une conférence intercommunale du logement et en cas d'adoption d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, le Président de l'EPCI dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. A défaut, c'est le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer qui dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.
Pour Saint-Louis Habitat : l'EPCI Saint-Louis Agglomération
- le préfet du département du siège de l'Office (ou son représentant)

La loi EC prévoit que les réservataires non membres de droit participent à la CAL pour l'attribution des logements relevant de leur contingent avec voix consultative.

S'ajoutent aux autres membres de la Cal avec voix consultative :

- Sur la demande du Président de la Commission d'Attribution des Logements, un représentant des centres communaux d'action sociale (CCAS) ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements ;
- Un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées, désigné dans les conditions prévues par décret (non déterminé à ce jour)

Autres personnes autorisées à siéger à titre consultatif :

- le Directeur de l'Office, assisté le cas échéant de collaborateurs
- un représentant du 1% logement nommé par son Directeur.

Lors de la première séance de la Commission, les six membres nommés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à la majorité absolue un Président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu. La Commission d'Attribution des Logements désignera également un Vice-Président. En cas d'absence ou d'empêchement du Président et du Vice-Président, la Commission peut également désigner à chaque séance celui des membres présents qui doit présider la séance.

ARTICLE 3 - Durée du mandat des membres de la Commission d'Attribution des Logements

La durée du mandat des membres de la Commission est identique à celle d'administrateur soit après chaque renouvellement de l'organe délibérant, hormis pour les administrateurs élus par les locataires dont la durée du mandat est de 4 ans.

ARTICLE 4 - Pouvoirs de la Commission d'Attribution des Logements

La Commission d'Attribution des Logements attribue les logements conformément aux orientations et aux principes définis par le Conseil d'Administration, à la réglementation en vigueur et notamment aux objectifs réglementaires fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation, en particulier de ses articles R 441-1 - R 441-3 et R 441-4.

Conformément aux principes de la loi, elle procède en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles L441-1, L441-1-1 et L441-1-2 ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

La Commission d'Attribution des Logements est compétente pour attribuer chaque logement ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant à l'Office, qu'il s'agisse :

- de logements faisant l'objet d'une première mise en service,
- de logements libérés par suite de départs ou mutations
- de logements qui font l'objet d'un droit de réservation (Préfecture, Sous-Préfecture, collecteurs 1%, commune ou établissement public de coopération intercommunale attachés à une garantie d'emprunt...)

ARTICLE 5 - Réunions de la Commission d'Attribution des Logements

1) Périodicité des réunions

La Commission d'Attribution des logements se réunit en principe une fois par mois, le minimum étant d'au moins une fois tous les deux mois.

Le Président peut cependant modifier cette périodicité et notamment convoquer les membres de la Commission pour des séances exceptionnelles.

2) Convocation - Lieu de tenue des réunions

Les convocations se font par lettre non recommandée (ou par mail) à tous les membres de la Commission d'Attribution des Logements, au moins cinq jours avant la date de la réunion.

L'ordre du jour devra être porté à la connaissance des membres dans le même délai. Les réunions ont lieu dans les locaux du siège de l'Office (adresse actuelle : 44 rue de Mulhouse à Saint-Louis).

La dématérialisation des CAL :

L'article L441-2 du CCH prévoit que dans les zones détendues, avec l'accord du Préfet, la CAL peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon les modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'Etat dans le département. Les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante pendant la durée de la commission d'attribution numérique, 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 la commission d'attribution physique.

Le confinement imposé par la crise du COVID-19 en 2020, rendant les CAL en présentiel impossible a permis de convoquer des CAL dématérialisées sans que cette dernière soit prévue dans le règlement et sans autorisation préalable du Préfet, compte tenu de l'état d'urgence.

Non encore organisée, il est prévu à terme d'envisager la possibilité de CAL dématérialisées dont les conditions seront définies ultérieurement.

3) Quorum - vote - participation

La Commission d'Attribution des Logements ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins des membres issus du Conseil d'Administration ayant voix délibérative participent à la séance ou sont représentés, non compris le Maire ou son représentant.

Un administrateur ne peut se faire représenter que par un autre administrateur ayant voix délibérative. Chaque administrateur ne peut recevoir qu'un seul mandat.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des membres présents. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante. Les votes s'effectuent à voix haute ou à main levée.

Les séances de la Commission ne sont pas publiques. Les membres de la Commission ainsi que les personnes appelées à participer aux débats, sont impérativement soumis à l'obligation de discrétion, en raison des documents et faits dont ils ont connaissance relatifs aux familles candidates pour l'obtention d'un logement.

La Commission d'Attribution des Logements ne pourra attribuer de logement à un candidat si :

- ⇒ la demande n'a pas été enregistrée au préalable
- ⇒ les pièces permettant de vérifier les plafonds de ressources et la situation régulière sur le territoire français du ou des candidats sont manquantes au dossier

La Commission d'Attribution des Logements pourra ajourner l'attribution d'un logement à un candidat si elle juge, hormis les pièces sus-écrites, ne pas posséder suffisamment d'éléments pour déterminer valablement l'objet ou l'urgence de la demande conformément aux orientations et aux principes définis par le Conseil d'Administration concernant les attributions de logements.

La Commission d'Attribution des Logements pourra alors solliciter auprès des demandeurs toutes pièces susceptibles de faciliter l'examen ou l'instruction de leurs dossiers par les services de l'Office.

Toutefois, la Commission d'Attribution des Logements limitera ses demandes de renseignements complémentaires aux éléments strictement nécessaires à l'examen des demandes sans porter atteinte à la vie privée des demandeurs.

4) Délibérations et procès-verbaux des séances

Le secrétariat de la Commission est assuré par le Directeur ou un des collaborateurs.

Pour chaque réunion de la Commission, un procès-verbal est rédigé comportant :

- le compte-rendu des attributions du mois
- un point divers

A l'ouverture de chaque séance, le procès-verbal de la séance précédente est adopté, sous réserves éventuelles. Il est préalablement transmis aux membres de la CAL.

5) Information du candidat

L'article L441-2-2 de la loi du 29 JUILLET 1998 relative à la lutte contre les exclusions prévoit que « tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution ». En conséquence, la Commission d'Attribution de Logements notifiera et motivera tout refus d'attribution.

6) Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les collaborateurs de l'organisme instruisant les demandes et les membres de la CAL sont tenus à la discrétion des informations portées à leur connaissance.

ARTICLE 6 – Traitement de la demande

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, et son article R441-2-3, l'Office délivre au demandeur :

- Un numéro départemental lors de l'enregistrement de sa première demande de logement
- Le même numéro départemental lorsque le demandeur a déjà déposé une demande dans le même département.

La loi du 05 MARS 2007 instituant le droit au logement opposable et son décret d'application du 28 NOVEMBRE 2007 rendent obligatoire de compléter l'attestation délivrée lors de l'enregistrement ou du renouvellement d'une demande de logement locatif social par trois indications, à savoir :

- Le délai à partir duquel le demandeur peut saisir la commission de médiation,
- L'adresse de cette commission,
- Les cas dans lesquels cette commission peut être saisie.

Par ailleurs, SAINT-LOUIS HABITAT est signataire de la charte régionale de l'Attribution des logements sociaux en Alsace.

ARTICLE 7 – Critères d'attribution des logements

La Commission d'Attribution des Logements attribue les logements conformément aux orientations définies et adoptées par le Conseil d'Administration, suivant les principes qui répondent aux objectifs fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation, en particulier ses articles R441-1 à R441-4 :

- D'une part, aux personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français et remplissant les conditions de ressources fixées par arrêté ministériel
- D'autre part, aux personnes morales, établissements publics ou associations déclarées à vocation d'insertion, d'intégration et d'accueil de public en grande difficulté socio-économique, en situation d'handicap, étudiants et personnes âgées.

La loi n°2007-290 du 05 MARS 2007, et plus précisément l'article 7, définit des publics prioritaires bénéficiaires du droit au logement opposable, réprécisé par l'article 10 du décret d'application n°2007-1677 du 28 NOVEMBRE 2007, que sont :

- Les personnes dépourvues de logement,
- Les personnes logées dans les locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement,
- Les personnes hébergées depuis plus de 6 mois ou logés temporairement dans un logement de transition depuis plus de 18 mois,
- Les demandeurs en situation de handicap ou ayant en charge une personne handicapée ou ayant à charge au moins un enfant mineur et qui occupent un logement soit présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé ou auquel ont défaut au moins deux des éléments d'équipement ou de confort, soit en sur-occupation (norme CAF).

Répondent également aux conditions générales d'accès au logement social, les publics suivants :

- Les demandeurs dont la situation familiale a changé (mariage, naissance, séparation, regroupement familial, départ d'enfant) et dont la nouvelle composition justifie un nouveau logement,
- Les familles monoparentales, femmes enceintes seules,
- Les demandeurs rencontrant des difficultés financières ne leur permettant plus d'assumer leur logement actuel du fait d'un loyer ou de charges trop élevés,
- Les demandeurs ayant besoin d'un logement pour des raisons professionnelles (mutation, embauche...),
- Les demandeurs bénéficiaires des réservations préfectorales ou des collecteurs 1%.

Sur la base de :

- ⇒ La composition du foyer, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage,
- ⇒ L'éloignement des lieux de travail et de proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,

Lors de la proposition d'un logement, la commission portera une attention particulière :

- ⇒ aux ménages qui résident déjà à Saint-Louis et aux environs, afin de favoriser l'accès au logement des personnes résidant déjà à proximité dans de mauvaises conditions ;
- ⇒ aux ménages déjà locataires de l'Office devant être relogés après projet de démolition de leur immeuble ;
- ⇒ aux ménages déjà locataires de l'Office qui rencontrent des difficultés financières et qui souhaitent un logement moins onéreux, plus petit.

Il est prévu une procédure particulière dans les cas d'extrême urgence (violence familiale, perte subite du logement), en prévoyant qu'un ménage puisse être accueilli, à titre exceptionnel, dans un logement et l'attribution prononcée ultérieurement pas la commission.

Les décisions de la CAL s'articulent avec les objectifs de la conférence intercommunale du logement gérée par l'EPCI Saint-Louis Agglomération dont il relève.

Examen triennal des conditions d'occupation des logements :

Depuis le 1^{er} janvier 2019, dans les zones tendues (B1 pour Saint-Louis Habitat), la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation du logement de ses 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 les situations suivantes :

- sur-occupation du logement,
- sous-occupation du logement,
- 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 applicable au logement.

La CALEOL formule un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Elle peut également conseiller l'accès sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Son avis est notifié aux locataires concernés.

Pour la prise en compte des situations, la CALEOL se base sur les indicateurs approuvés par délibération du conseil d'administration du 24 OCTOBRE 2019 relative à la mixité sociale et à l'équilibre de peuplement.

ARTICLE 8 – Présentation des dossiers

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, les commissions examinent au moins **trois demandes** pour un même logement à attribuer.

En cas de pluralité de logements aux caractéristiques identiques (type, localisation, loyer et charges), les ménages positionnés par la commission sur un logement peuvent se voir proposer un autre logement identique si tous les candidats de cet autre logement ont refusé la proposition.

En cas d'égalité des demandeurs face aux critères sus énoncés, l'antériorité du dépôt du dossier complet détermine l'ordre de priorité.

En cas de non réponse du candidat, un délai de 10 jours entre deux propositions doit être observé.

1) Prévention des impayés et insertion durable dans le logement :

En vue de prévenir au mieux les impayés de loyers et afin de garantir aux ménages une insertion durable dans le logement, la CALEOL sera particulièrement attentive aux ménages qui présentent des difficultés financières et/ou comportementales, en prenant le cas échéant des mesures telles que :

- une enquête préalable chez le candidat locataire le cas échéant (problème de comportement, ménage expulsé...)
- l'établissement d'un certain nombre d'indicateurs économiques en vue de comparer l'adéquation des ressources du ménage par rapport au coût du logement (loyer+charges).
 - Taux d'effort : (Loyer + charges) – APL / revenus mensuels. Cet indicateur peut être nuancé : faire le calcul sans l'APL, évaluer les charges liées au logement non comprises (électricité), anticiper la hausse ou la baisse des aides sociales. Noter si les revenus ne sont composés que d'aides sociales.
 - Le revenu disponible : Revenus – (les charges liées au logement + les charges fixes : crédits, impôts). Pour 1 célibataire on compte 600€ par mois.
 - Le seuil de pauvreté : (Revenus / Unité de consommation) /30 jours. 1 adulte = 1UC, 2^e adulte = 0,7UC, enfant de -14 ans = 0,5UC, enfant de +14ans = 0,7UC. Seuil de pauvreté = -15€ par jour et par UC et seuil de grande pauvreté = -10€ par jour par UC.
Ex : 1 couple avec 2 enfants (3 et 5 ans) qui a 1500€ de revenus UC=18,52€/jour

- Procéder à l'attribution du logement avec les réserves financières, sociales et administratives qui peuvent s'imposer.
- Lorsque le demandeur n'a pas les ressources nécessaires au paiement du loyer, il sera demandé un garant dans les conditions prévues par la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion n°2009-323 du 25 MARS 2009.
- Pour certains ménages il peut être sollicité la contractualisation d'un accompagnement social par une aide à l'installation dans le logement entre le candidat locataire, le bailleur et l'assistant(e) social(e) dans les conditions prévues par les circulaires n°90-89 du 7 DECEMBRE 1990, n°93-23 du 11 MARS 1993, et la loi n°98-657 du 29 JUILLET 1998 relative à la lutte contre les exclusions. Cette aide comprend :
 - Assistance aux démarches administratives
 - Aide à l'appropriation du logement et des parties communes
 - Aide à la gestion du budget logement
 - Médiation avec le bailleur en particulier pour le paiement régulier des loyers.

2) Les modalités de refus d'attribution

Elles sont fondées :

⇒ D'une part conformément aux dispositions réglementaires mentionnées aux articles R441-1, R441-1-1, R441-3 et R441-4 pour :

- Les demandeurs ne remplissant pas les conditions de ressources fixées par arrêtés ministériel ou pour lesquels ces conditions ne peuvent être vérifiées (absence des avis d'imposition ou de non imposition)
- Les demandeurs étrangers n'étant pas en situation régulière sur le territoire français
- Les demandeurs ou co-demandeurs déjà propriétaires d'un logement adapté à leurs besoins et à leurs capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé

⇒ D'autre part, sur la base des orientations générales de la politique d'attribution de logement adaptées par le Conseil d'Administration et dans la limite des droits de réservation du préfet au titre du contingent préfectoral et du droit au logement opposable, pour :

- Les demandes formulées par un ancien locataire de l'Office ou un locataire du secteur privé ayant fait l'objet d'une expulsion pour troubles de voisinage ou suite à des dégradations majeures du logement,
- Les demandes formulées d'anciens locataires de l'Office ayant une dette locative non soldée, ou mise en non valeur,
- Les demandes formulées par un candidat comprenant volontairement des mentions écrites inexactes et erronées.

Dans sa décision, la Commission d'Attribution des Logements peut déroger à ces trois critères à condition toutefois que soit mis en place un dispositif d'accompagnement social et/ou un suivi personnalisé du demandeur.

Les autres motifs suivants peuvent conduire à une non-attribution, à savoir :

- Attribution à un autre candidat (dans le cadre d'une attribution par classement),

- Non adéquation de la capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives,
- Inadaptation du logement aux besoins (en raison de sa typologie, de sa localisation...),
- Absence d'offre disponible correspondant aux besoins du demandeur.

Dans le cadre d'un ménage reconnu prioritaire par la Commissions de médiation désigné par le Préfet à l'Office pour être relogé, la CAL 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.

Enfin afin d'éviter les vacances de logement et les délais longs pour la proposition d'un logement, il est précisé que l'attribution ne sera possible que si l'ensemble des documents demandés à l'élaboration du contrat de location a été fourni dans un délai de 10 jours. Passé ce délai l'attribution se fera au bénéfice du ménage suivant désigné par la commission. Par ailleurs, le délai de réponse du ménage positionné est également fixé à 10 jours maximums.

ARTICLE 9 – Compte rendu de l'activité de la commission

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

Conformément à l'article 441-12 du CCH modifié par l'article 9 du décret n°2007-1677 du 28 NOVEMBRE 2007, chaque année il est transmis au préfet les informations statistiques en matière d'attribution de logements locatifs sociaux, arrêtés au 31 DECEMBRE de l'année écoulée.

ARTICLE 10 - Modification du règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements

Le présent règlement pourra être modifié ou complété 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 deux tiers au moins des membres du Conseil d'Administration,
- sur proposition de la Commission d'Attribution des Logements dans la limite des dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date des modifications.



Extrait conforme :
le 23 SEPTEMBRE 2020

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération
Saint-Louis, le

Le Président :