



RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Conformément aux articles L. 441 et suivants et R. 441.9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), il appartient au Conseil d'Administration de Manche Habitat de définir sa politique d'attribution des logements. Les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission d'attribution sont donc définies dans le règlement intérieur ci-après.

ARTICLE 1 : COMPOSITION DE LA COMMISSION

Conformément aux articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) est composée de :

Avec voix délibérative :

- **Six membres** (dont le Président) désignés par le Conseil d'Administration dont l'un des membres a la qualité de représentant des locataires ;
- **Le Préfet** (ou son représentant) ;
- **Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale** (EPCI) compétent en matière de programme local de l'Habitat (ou son représentant) pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence ;
- **Le maire** (ou son représentant) de la commune d'implantation de chaque logement concerné par une attribution, avec voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- **Le Président de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de l'organisme mandant** ou son représentant pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article **L. 442-9 du CCH**.

Avec voix consultative :

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique tel que prévu à l'article L. 365-3 du CCH désigné dans les conditions prévues par décret ;
- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent ;

Le Président de la commission 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 ;

Assistent également à la CALEOL, les représentants de la direction et du service instructeur de Manche Habitat.

ARTICLE 2 : ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

La CALEOL de Manche Habitat est une commission unique qui a pour mission de décider de l'attribution de l'ensemble des logements appartenant ou gérés par Manche Habitat à l'exception des logements-foyers.

Elle se réunit une semaine sur deux, sauf urgence impérieuse, cas de force majeure ou impossibilité de réunir le quorum.

Les jours et heures des réunions peuvent être modifiés par accord entre les membres de la commission.

Un calendrier annuel est établi en début d'exercice.

Il est confirmé par une invitation individuelle, envoyée une semaine avant la date de chaque commission.

Le calendrier est notifié pour invitation aux maires des communes d'implantation du patrimoine géré par Manche Habitat.

La veille de chaque commission, la liste des dossiers inscrits à l'ordre du jour est adressée aux maires concernés par courriel.

L'absence du maire ou de son représentant ne fait pas obstacle à la délibération.

La commission élit en son sein un Président après chaque renouvellement du Conseil d'Administration. En cas de partage égal des voix le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, l'administrateur présent le plus âgé est désigné Président de séance.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, la décision n'étant valable que si la moitié au moins des membres désignés par le Conseil d'Administration participent à la séance ou sont représentés.

Chaque administrateur ne peut recevoir qu'un seul mandat.

En cas d'égalité de voix, la voix du maire de la commune d'implantation du logement à attribuer est prépondérante.

La commission se déroule au siège de Manche Habitat en présence de l'ensemble des membres. Toutefois, le Président peut décider, conformément à l'article L. 441-2 du CCH, que les réunions se déroulent sous une forme numérique en réunissant ses membres à distance. Ces réunions sont alors organisées via un système de visioconférence garantissant pendant toute la durée des commissions un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs. Tout membre de la commission pourra pendant la séance et à tout moment renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

ARTICLE 3 : ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est constitué par les dossiers d'attribution et de recours gracieux instruits par les services et considérés par la direction prêts à être soumis à décision de la commission.

Seules les demandes de logement dotées du numéro unique d'enregistrement peuvent être présentées à la commission d'attribution.

ARTICLE 4 : DÉCISIONS

Les décisions de la CALEOL sont fondées à la fois sur les dispositions légales, réglementaires et contractuelles ainsi que sur les orientations du Conseil d'Administration.

Critères d'aide à la décision :

Les principes de l'attribution s'appuient sur les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L. 441, à savoir :

« L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section et peuvent pratiquer, le cas échéant, des loyers différents selon les secteurs ou au sein des immeubles, afin de remplir ces objectifs.

L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux.»

Conformément à l'article L. 441.1 du CCH, les critères suivants sont pris en compte pour l'attribution :

- Le patrimoine ;
- La composition du ménage ;
- Le niveau de ressources, celui-ci prend en compte le montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et il est appliqué la méthode de calcul du taux d'effort prévue par décret ;
- Les conditions actuelles de logement ;
- L'éloignement des lieux de travail ;
- La mobilité géographique liée à l'emploi ;
- La proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Il est également tenu compte de l'activité professionnelle du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Public :

Le public prioritaire est également défini par cet article :

- Les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap (article L. 114 du code de l'action sociale et des familles (CASF)) ;
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique (article L. 312-1 du CASF) ;
- Les personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée (12 mois) ;
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé puisse y faire obstacle et personnes menacées de mariage forcé ;
- Les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - o une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - o une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'exclusion et conformément à l'article L. 441-1-2 du CCH, dans chaque département, des accords dits « accords collectifs » sont conclus entre le représentant de l'Etat et les bailleurs sociaux. Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités et des conditions d'occupation des immeubles, définit pour chaque organisme HLM un engagement annuel quantifié d'attributions de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales telles que définies dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :

- Les ménages sans logement ou en habitation précaire : personnes hébergées, en habitation mobile, caravane, sans domicile fixe ;
- Les ménages en sortie de logement temporaire ou de foyer ou de logement d'urgence ;

- Les ménages ayant obtenu le statut de réfugié ;
- Les ménages menacés d'expulsion sans relogement ;
- Les ménages occupant un logement insalubre ou inconfortable (menaçant la santé des occupants ou taudis menaçant ruine) ;
- Les ménages appartenant à la communauté des gens du voyage en voie de sédentarisation ;
- Les ménages occupant un logement surpeuplé ou inadapté quant au mode de vie ;
- Les ménages présentant des difficultés financières pour l'accès ou le maintien dans un logement ;
- Les autres catégories de ménages présentant des difficultés sociales et financières en attente d'une solution de logement : violence conjugale, problème de santé, handicap...

La CALEOL de Manche Habitat prend en compte les dispositions de l'accord collectif dans son appréciation des priorités à satisfaire en matière d'attribution des logements sous réserve, tel que l'indique le CCH, « *de respecter la mixité sociale des villes et des quartiers* ».

La commission doit également statuer sur les demandes d'attribution émanant du Préfet pour les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du CCH (droit au logement opposable).

Compte tenu de la réservation totale du patrimoine (Collectivités territoriales, Etat, Action logement...), le Conseil d'Administration assigne à la commission d'attribution, la charge de procéder aux vérifications des propositions des réservataires avant décision.

Propositions soumises à la CALEOL :

L'article R. 441-3 du CCH prévoit que la commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats.

Aussi, compte tenu du niveau de la demande de logements et du taux de la vacance, les attributions devront être prononcées par la commission d'attribution après examen de :

- Trois propositions pour les logements individuels sur l'ensemble des communes du département et pour les appartements où le ratio « demandes d'appartements au 31/12/année N sur attributions d'appartements année N est égal ou supérieur à 3 ;
- Une seule proposition est admise pour l'attribution d'un appartement sur les autres communes compte tenu de l'insuffisance du nombre de candidats.

En fonction de circonstances particulières justifiées (par exemple, insuffisance de candidat avérée sur un type de logement), la commission pourra également déroger à la règle des trois propositions.

De même, l'exigence des trois propositions n'est pas applicable aux propositions faites pour les demandes prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du CCH.

Rôle de la CALEOL :

Au-delà de la vérification du respect des conditions légales et réglementaires ainsi que de l'adéquation entre la taille de la famille et celle du logement, le Conseil d'Administration demande à la CALEOL de :

- N'admettre que des propositions économiquement viables dans le rapport revenus/charges ;

- A défaut, de faciliter la mise à disposition d'un autre logement au loyer moins élevé répondant à ce critère ;
- En cas de revenus insuffisants (aide au logement comprise) ou de précarité économique, de rechercher tout moyen de solvabilisation ou de garantie permettant d'aboutir à l'attribution d'un logement ;
- De rechercher si dans ses précédentes occupations de logement, le demandeur a assumé ses obligations de paiement de loyer, d'entretien du logement et de respect du voisinage ;
- A défaut, en cas de bonne foi du demandeur, de rechercher les moyens d'intermédiation ou d'accompagnement (accompagnement social, bail glissant, habitat adapté...) adaptés à la situation.

Nature des décisions prises par la CALEOL :

Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat ;
- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité ;
- Attribution sous condition suspensive (sous réserve de produire une pièce justificative dans un délai déterminé) ;
- Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

Observations particulières :

La CALEOL prend en compte les difficultés rencontrées lors de la constitution du dossier de demande.

ARTICLE 5 : EXAMEN DES DEMANDES EN DÉLAI ANORMALEMENT LONG

La CALEOL procèdera au moins une fois par an à l'analyse des demandes en délai anormalement long (fixé à 18 mois dans le département) afin d'examiner les motifs de non satisfaction de la demande et de définir le cas échéant les possibilités de réponses à la demande.

ARTICLE 6 : CONFIDENTIALITÉ

A l'issue de chaque séance de commission, est établi un procès-verbal des attributions sur lequel apparaissent nominativement les propositions examinées et les décisions prises.

Les réservataires et les demandeurs bénéficiaires d'une attribution sont informés des décisions prises par la CALEOL.

Un extrait du procès-verbal peut être communiqué à toute personne concernée par une décision, sur demande expresse.

Par ailleurs, tout demandeur peut accéder aux informations relatives au traitement de sa demande, y compris les décisions de la CALEOL, sur le site internet départemental de gestion de la demande <https://www.demandelogement50.fr> (espace personnel).

La commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration une fois par an dans le cadre d'un rapport annuel d'activité présenté par le Président de l'office.

Les informations individuelles portées à la connaissance des membres de la commission et du personnel sont confidentielles et ne doivent pas faire l'objet de communications extérieures à l'office.

De la même manière, les positions prises par chacun des membres de la commission doivent rester confidentielles et ne peuvent en aucun cas être divulguées.

ARTICLE 7 : RECOURS GRACIEUX

Par délégation du Conseil d'Administration, la CALEOL exerce également le rôle de commission de recours gracieux.

Sa compétence s'étend aux domaines suivants :

- Réduction de préavis ;
- Réduction de loyers, réparations locatives ou de charges locatives ;
- Indemnisation suite à un préjudice dans la limite de 3 000 €.

En outre, la commission est chargée par le Conseil d'Administration de statuer sur les demandes de travaux d'adaptation des logements dans le cadre de la perte d'autonomie (situation de handicap et/ou de vieillissement).

Enfin, la commission peut être saisie pour avis par le Président ou la direction de l'office sur tout sujet relatif à la gestion locative.

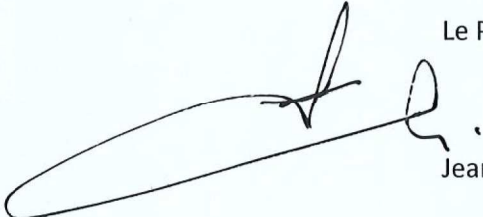
Les décisions sont prises dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 2.

ARTICLE 8 : CLAUSE DE SAUVEGARDE

Toute disposition prévue au présent règlement intérieur de la CALEOL qui se révélerait contraire aux dispositions législatives et réglementaires sera réputée non écrite.

Approuvé par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements
le 23 juin 2020

Adopté par le Conseil d'Administration
le 26 juin 2020


Le Président,
Jean MORIN