

REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE LOGEMLOIRET

En vertu des articles L.441-2 et R. 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent règlement fixe l'organisation et le fonctionnement des commissions d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation de logements.

Article 1 – OBJET

Sur l'ensemble du territoire, les commissions ont pour objet d'attribuer nominativement tous les logements à usage d'habitation gérés par LogemLoiret, dans le respect de la réglementation en vigueur et de la politique d'attribution approuvée par le Conseil d'Administration.

A compter du 1er janvier 2019, la CALEOL a également pour mission l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L.442-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 2 - NOMBRE DE COMMISSIONS

Il est créé une commission d'attribution des logements pour chaque agence décentralisée, et une commission d'examen de l'occupation des logements pour les zones définies par décret.

Article 3 - COMPOSITION

Le Conseil d'Administration désigne les membres des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.

Chacune est composée de six membres titulaires librement désignés, dont un ayant qualité de représentant des locataires.

Six suppléants sont également désignés pour chacune des commissions. Ils remplacent l'un des titulaires en cas d'absence.

Plusieurs commissions étant constituées, les six membres titulaires et les six membres suppléants de chaque commission, nommés par le Conseil d'Administration ne sont pas nécessairement choisis parmi les administrateurs. Ainsi, les membres des commissions pourront faire partie du personnel de l'organisme ou être désignés parmi des personnes extérieures à LogemLoiret.

Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe, avec voix délibérative, aux séances uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente.

Le représentant de l'Etat est membre de droit, de même que le Président de l'EPCI concerné.

Sont également membres des commissions d'attribution avec voix consultative :

- les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent,

Lorsque l'attribution des logements figure au nombre des missions confiées par un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant participe, avec voix délibérative, aux séances de la commission d'attribution du mandataire pour l'attribution des logements faisant l'objet du mandat.

Article 4 – DUREE DU MANDAT, ELIGIBILITE, DELEGATION, VACANCE DE POSTE, REVOCATION

Les Administrateurs siègent pour la durée de leur mandat initial, éventuellement prolongé pour circonstances exceptionnelles. Ils sont rééligibles.

Les membres du personnel ou les membres extérieurs siègent en leur qualité, pour une durée identique à celle des Administrateurs. Ils sont rééligibles.

Les membres suppléants siègent pour une durée identique à celle des membres titulaires.

Seules les personnes régulièrement désignées par le Conseil d'Administration en qualité de membres des commissions peuvent y siéger à ce titre. Elles ne peuvent ni déléguer leurs fonctions à un tiers, ni se faire remplacer autrement que par leurs suppléants.

Une même personne peut être désignée par le Conseil d'Administration en qualité de membre titulaire dans une ou plusieurs commissions ou en qualité de suppléant dans une ou plusieurs commissions.

Si un ou plusieurs sièges sont vacants, par suite d'une perte de qualité, d'un décès ou d'une autre cause, les commissions peuvent siéger, dans les conditions fixées à l'article 6, sans attendre la désignation du ou des successeurs.

En cas de départ d'un titulaire ou suppléant de commission issu du personnel de l'organisme, la composition de la commission est actualisée par son futur remplaçant dès sa prise de fonction.

Le Conseil d'Administration peut révoquer un membre des commissions. Il devra, à cet effet, notifier au membre une décision dûment motivée.

Article 5 - LIEU ET PERIODICITE DES REUNIONS

Les membres établissent les calendriers de réunions par semestre civil et arrêtent, au minimum un mois avant l'expiration du semestre en cours, le calendrier des réunions du semestre suivant.

Les commissions se réunissent au minimum une fois par mois et se déroulent par voie de visioconférence entre :

d'une part, au siège de LogemLoiret, les Administrateurs et le secrétariat de la CAL
et d'autre part, au sein de chaque agence, le responsable de cette dernière et les Maires (ou leur représentant) des communes concernées par les attributions à réaliser.

Dans des circonstances exceptionnelles ne permettant pas d'installer physiquement la CAL au siège ou en agence, la commission pourra être établie par un autre système de partage.

Dans le souci d'éviter la vacance de courte durée et afin de permettre aux futurs locataires de prendre possession de leur logement dans les meilleurs délais, chaque agence peut créer une CAL exceptionnelle et la rattacher à l'une des CAL prévues au calendrier. Les dossiers inscrits à son ordre du jour sont examinés à l'issue de la CAL d'origine.

Une plus grande fréquence des réunions, aux jours et horaires déterminés, relèvent de l'appréciation des membres, en fonction de l'importance et de l'urgence des candidatures à examiner.

Article 6 - PRESIDENCE DES SEANCES ET SECRETARIAT

A chaque séance, il est procédé à la désignation du Président. En cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui est élu.

Le secrétariat en séance et hors séance, est assuré par la Direction des Services Clientèle.

Article 7 - VALIDITE DES DELIBERATIONS, QUORUM

Une commission ne peut valablement délibérer que si trois de ses membres, au moins, sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents.

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

- a) Attribution du logement proposé au candidat,
- b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution étant validée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre, faite par le ou les candidats, placée devant lui,
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions réglementaires d'accès à un logement social n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de sa demande par la Commission. Le bailleur ne peut alors signer le bail avec l'attributaire que si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution,
- d) Non attribution du logement proposé au candidat,
- e) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions d'accès au logement social, prononcée par la Commission d'attribution.

L'ensemble de ces décisions sont remontées par le système informatique au SNE.

Article 8 - INFORMATION ET INVITATION DES MAIRES

Les services de LogemLoiret informent les Maires des communes sur lesquelles ils possèdent ou gèrent du patrimoine social :

- sur leur qualité de membre de droit au sein des commissions d'attribution des logements,
- des dates de réunions de ces commissions,
- selon l'ordre du jour et s'il y a lieu, de l'examen des candidatures à l'attribution d'un logement social qui intéressent leur commune,

Un maire ou son représentant siégeant ès qualité pour les candidatures qui concernent sa commune, a voix délibérative.

Empêchés d'être présents ou représentés, les maires peuvent formuler un avis ou des observations écrites.

Article 9 - CONVOCATIONS, TENUE DES REUNIONS ET COMPTES RENDUS DES COMMISSIONS

Les membres désignés, ainsi que les maires concernés par les délibérations, sont dûment convoqués par courrier électronique, accompagné de l'ordre du jour, au moins quarante-huit heures à l'avance.

L'ordre du jour précise la date et heure de la commission d'attribution, ainsi qu'un tableau qui contient :

- l'adresse du logement concerné, et son numéro d'identification RPLS,
- le numéro unique des demandes des candidats présentés
- l'ancienneté de chacune des demandes

Le préfet est destinataire de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises.

Les procès-verbaux des séances sont établis par la Direction des Services Clientèle et transmis au représentant de l'Etat ainsi qu'à chacun des réservataires et Maires concernés par les décisions.

Les commissions rendent compte de leur activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an.

Les Maires sont informés de toutes les attributions prononcées sur leur commune, quel que soit le réservataire.

Article 10 - COMPETENCE ET ROLE DES COMMISSIONS

Les commissions créées pour chaque agence sont compétentes pour attribuer tous les logements appartenant à LogemLoiret ou gérés sous sa responsabilité sur le secteur géographique de l'agence concernée.

Les commissions ont à connaître de toutes les offres de logements, y compris dans le cas où ils font l'objet d'un droit de réservation, et y compris dans le cas de mutations internes.

Les commissions doivent effectivement statuer sur l'attribution des logements à des familles déterminées, dans le cadre du contexte réglementaire et de la politique d'attribution approuvée par le Conseil d'Administration.

Dans le cadre de « baux glissants », les commissions statuent sur l'attribution du logement proposé à la personne morale.

Lors de la demande de glissement de bail, elles sont informées sur la famille bénéficiaire et les conditions d'occupation du logement.

Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (définis par décret), les commissions examinent les conditions d'occupation du logement de ses locataires. Cet examen se déroulera au moins une fois par an.

Ce dispositif s'applique aux contrats de location en cours tous les 3 ans.

La commission étudie les dossiers des locataires qui sont dans les situations suivantes :

- Sur-occupation / sous-occupation du logement
- Départ de 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

Pour les locataires relevant d'une de ces situations, les services de LogemLoiret constituent l'ordre du jour par ciblage des dossiers dans l'outil de gestion et/ou sur demande du locataire. La commission constate la situation et définit les caractéristiques du logement dont il a besoin afin d'examiner les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Article 11 - EXAMEN DES CANDIDATURES

Conformément à la loi relative à la lutte contre les exclusions, aucune candidature ne pourra être examinée par les commissions d'attribution si cette candidature n'est pas pourvue du numéro unique.

Les commissions doivent apprécier la situation des familles à accueillir et les caractéristiques des logements qui leur seront attribués.

Pour un même logement, elles doivent examiner au moins trois demandes, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats ou de candidature désignée par le préfet (art L 441-2-3 paragr. II alinéa 7 du C.C.H.).

Les fiches descriptives informatisées, présentées en séance, contiennent les éléments sur :

- ◆ les caractéristiques du logement proposé (typologie, adresse, surface, date de disponibilité, et réservataire),
- ◆ la situation et la composition de la famille,
- ◆ la situation professionnelle des co-contractants,
- ◆ les conditions antérieures de résidence
- ◆ les revenus imposables et toutes les ressources perçues par le foyer,
- ◆ le montant du loyer, la quote-part résiduelle à régler (aides au logement déduites), ainsi que le taux d'effort.

Les éléments complémentaires d'instruction ou d'évaluation sociale sont précisés oralement en séance.

Les commissions peuvent décider d'entendre les personnes de leur choix.

En cas d'extrême urgence (incendie par exemple), une famille pourra être accueillie dans un logement et faire l'objet d'une attribution ultérieure par la commission.

Dans ce cas spécifique, il sera procédé au préalable à la communication du dossier aux membres des commissions par courrier électronique ou appel téléphonique, pour avis. Une convention temporaire d'occupation sera établie avec le ménage.

Article 12 - CONFIDENTIALITE

Compte tenu des informations relatives aux familles qui sont communiquées lors de séances, les membres des Commissions et autres participants sont tenus à la discrétion absolue par rapport aux données qui sont portées à leur connaissance ainsi qu'aux motivations des décisions prises.

Une clause de confidentialité est rappelée sur les documents émanant de la commission (ordres du jour et procès-verbaux).

Article 13 - DECISIONS ET NOTIFICATIONS

Lorsqu'une commission statue favorablement sur une demande, le candidat en est informé par l'agence qui a instruit son dossier et qui gère le logement qui lui est attribué.

Si une commission émet un refus ou un rejet, un courrier électronique (ou à défaut un courrier postal) rapportant cet avis et les motivations qui l'accompagnent est adressé au candidat par la Direction des Services Clientèle. Le réservataire du logement qui a proposé la candidature est informé par l'intermédiaire du procès-verbal.

Article 14 – ORIENTATIONS

Les orientations sont liées à la politique d'attribution adoptée par le Conseil d'Administration de LogemLoiret en séance du 03 avril 2019.

Elles sont encadrées par :

- l'application des priorités d'attribution qui sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation. Elles sont déclinées sur les territoires dans le cadre des accords collectifs, des conventions intercommunales et dans le Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Publics Défavorisés (PDALHPD). Elles font également partie des engagements pris par LogemLoiret avec ses partenaires et réservataires et sont garanties par un système de qualification de la demande,

- la gestion des contingents de réservation et modalités de désignation des demandeurs de logement,
- la mise en œuvre de la sous-location et de l'accompagnement social pour accueillir les familles en grande difficulté.

Les orientations peuvent être territorialisées (sectorisation au quartier).

Article 15 - CONDITIONS PARTICULIERES

- attributions :

Toute famille candidate à l'attribution d'un logement précis, et même si elle répond aux critères de priorité définis par le Code de la Construction et de l'Habitation, devra avoir respecté les obligations locatives liées à son parcours.

A défaut, si elle n'est pas à jour de ses paiements, la Commission d'attribution devra s'assurer de la mise en œuvre de démarches destinées à régulariser la situation, notamment et selon les cas :

- établissement et suivi d'un plan d'apurement de l'arriéré,
- prise de contact et coopération avec un intervenant ou une structure sociale,
- constitution d'un dossier FUL,
- constitution d'un dossier de surendettement ou de redressement judiciaire civil,

- échanges, mutations internes :

Dans l'un et l'autre cas, les requérants doivent :

- être à jour de leurs loyers et charges,
- occuper leur logement depuis plus d'un an,

Article 16 - PRIORITES

En ce qui concerne les publics prioritaires : ménages qui ont des modes de vie particuliers, qui ont des problèmes d'usage du logement, des problèmes de comportement, les commissions seront amenées à émettre des refus si le logement proposé est inadapté et qu'il y a risque de troubles de voisinage : des solutions spécifiques de logement devront être recherchées en partenariat avec l'ensemble des services sociaux, collectivités et administrations.

Article 17 – INDEMNISATIONS

Le mandat des Administrateurs est gratuit. Toutefois, Le Conseil d'Administration a validé un système d'indemnisation pour la participation aux séances ainsi que des remboursements de frais de déplacement (cf. article 12 du règlement intérieur de LogemLoiret et des délibérations qui s'y rattachent).

Les membres extérieurs à LogemLoiret, désignés par le Conseil d'Administration pour siéger dans les commissions d'attribution des logements, bénéficieront du même régime d'indemnisation que celui appliqué aux Administrateurs.