

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

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, articles R.441-3, R.441-9, L.441-2, L.442-9,

Vu la circulaire du 27 mars 1993,

Vu la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018,

Vu les orientations en matière d'attribution et le règlement intérieur décidés par le Conseil d'Administration du 20 janvier 2005 et le 17 décembre 2013, la révision du règlement intérieur les 22 mai 2015 et 24 octobre 2016,

Il convient, afin de se conformer aux évolutions législatives et réglementaires récentes de revoir de nouveau le règlement intérieur des CAL.

Le présent règlement a pour objet de préciser, dans le cadre des textes et conventions en vigueur, les modalités d'organisation et de fonctionnement des Commissions d'Attribution des Logements (CAL) d'Orne Habitat.

∞ ∞ ∞ ∞ ∞

I - INSTALLATION ET COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.441-9 DU CCH

1.1. Compétence géographique

Compte tenu de la compétence géographique départementale et limitrophe de l'Office, sont créées à Orne Habitat 2 commissions d'attribution des logements (CAL) :

- 1 commission pour les secteurs relevant des agences d'Alençon, de L'Aigle et de Mortagne-au-Perche (CAL A).
- 1 commission pour les secteurs relevant des agences d'Argentan et de Flers (CAL B).

Le Conseil d'Administration désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires. Les autres représentants ne sont pas forcément membres du Conseil d'Administration. Pour chaque membre décisionnaire de la CAL, le Conseil d'Administration nomme librement un suppléant.

1.2. Composition

Chaque CAL est composée comme suit, en cas de pluralité des commissions :

Avec voix délibérative :

- Six représentants librement désignés par le Conseil d'Administration, dont un 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 de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe aux séances pour ce qui concerne l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'une convention de gérance conclu en application de l'article L.442-9 et comprenant l'attribution des logements, du président de la commission d'attribution de l'Organisme mandant ou son représentant.

Avec voix consultative :

- D'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3, 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.

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 lors de la réunion précédente.

Pour chaque membre décisionnaire de la CAL, le Conseil d'Administration nomme un suppléant.

La durée du mandat de chacun des membres de la commission est égale à la durée du mandat d'administrateur de l'Office.

Chaque membre de la CAL (titulaire et suppléant) est tenu à un devoir exprès de confidentialité inhérent à la fonction de membre de cette commission et dans le respect de la réglementation sur la protection des données personnelles et au Règlement Général de la Protection des données (RGPD). Toute entorse à cette règle serait susceptible d'entraîner, en vertu de la jurisprudence, l'exclusion du membre de la CAL.

1.3. Election du président

Chaque commission d'attribution des logements élit son président.

L'élection du Président se déroule à la majorité absolue. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Un vice-président est également désigné pour suppléer le Président le cas échéant.

En cas d'absence du Président ou du vice-président, un président de séance sera désigné par les membres de la CAL présents.

Le Président a pour rôle d'animer la commission, de vérifier le quorum et signer les procès-verbaux des séances.

1.4. Indemnités versées aux membres

Des indemnités forfaitaires de présence et de déplacement seront versées aux membres des CAL suivant délibération du Conseil d'Administration d'Orne Habitat en date du 22 mai 2015 et conformément à l'article R.421-10 du CCH.

II - FONCTIONNEMENT

2.1. Fréquence des séances

Chaque commission d'attribution doit se réunir au moins une fois tous les deux mois.

L'organisation proposée à Orne Habitat est une CAL par secteur géographique déterminé et par principe hebdomadaire. Les commissions se réuniront chaque lundi après-midi, avec un calendrier semestriel fixé à l'avance, tenant compte des congés scolaires et jours fériés ou chômés.

Une CAL spécifique pour un programme neuf pourra être organisée en complément de ces temps réguliers. Elle sera composée des membres de la CAL du secteur concerné (CAL A ou CAL B).

2.2. Lieu des séances

Chaque commission d'attribution des logements se réunira dans les locaux d'Orne Habitat.

Conformément à l'article 109, II de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et à l'article L.441-2 du CCH, le Conseil d'Administration d'Orne Habitat se laisse la possibilité de mettre en place des séances de CAL sous forme numérique, en réunissant ses membres à distance, selon des modalités définies par son règlement intérieur et approuvées également par le représentant de l'Etat dans le département.

Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante 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 une commission d'attribution physique.

2.3. Convocations

Les convocations aux séances, rédigées par les services administratifs du siège, devront être envoyées (par mail ou courrier) aux maires et présidents d'EPCI au moins trois jours avant la date de la réunion.

Les membres des commissions bénéficieront d'un planning prévisionnel semestriel.

2.4. Règles de fonctionnement

Les commissions attribuent les logements en se référant aux différents textes légaux et réglementaires en vigueur relatifs aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les logements sociaux, mais aussi conformément aux orientations en matière d'attributions fixées par le Conseil d'Administration d'Orne Habitat.

Les plafonds de ressources sont révisés annuellement et communiqués à cet effet aux membres des commissions.

Lorsque l'urgence ou le caractère délicat de certains dossiers nécessitent une décision imminente, une formation restreinte équivalent au quorum, soit 3 membres, et obligatoirement composée du Président de la CAL, ou du vice-président en cas d'indisponibilité du Président, pourra valider l'attribution d'un logement. Les délais de convocation de cette formation seront inférieurs aux trois jours prévus au 2.3.

Dans le cas précité, les commissions sont informées des attributions réalisées lors de ces formations.

2.5. Pouvoir et Quorum

Chaque membre peut donner pouvoir en son absence à un autre membre. Ce pouvoir ne participe pas à la comptabilisation du quorum mais uniquement en cas de vote.

La commission ne pourra valablement délibérer que si au moins trois des six membres avec voix délibérative, hors pouvoirs et hors maires ou présidents d'EPCI, sont présents ou représentés par leurs suppléants.

III - DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Chaque commission attribue souverainement les logements vacants et en cours de libération situés dans son ressort géographique. Chaque commission dispose d'un pouvoir identique.

3.1. Instruction préalable des dossiers

3.1.1. Enregistrement des demandes de logement.

La loi du 29/07/1998 a créé l'obligation d'enregistrement, au niveau départemental, de toute demande de logement locatif.

En conséquence, conformément à l'article L. 441-2-1 du CCH modifié par la loi ALUR puis la loi ELAN du 23 novembre 2018, un numéro unique doit être délivré à tous les demandeurs de logement reçus par les guichets d'enregistrement, à savoir les organismes bailleurs, les services de l'Etat, les communes ou les groupements de communes compétents, les réservataires ou tout service commun, tel que le service intégré d'accueil et d'orientation dans le délai maximum d'un mois à compter du dépôt de la demande.

La situation des personnes devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un enregistrement d'office par le bailleur dont elles sont locataires dans le système national d'enregistrement (ou dans des systèmes particuliers de traitement automatisé agréés par le représentant de l'Etat dans le département) sur la base des informations fournies par le ménage ou, à défaut, connues du bailleur.

Dans l'Orne, depuis juillet 2015, la gestion partagée des demandes de logement est régie dans un système particulier de traitement automatisé agréé par le représentant de l'Etat dans le département, via le logiciel IMHOWEB.

Aussi, la demande peut aussi être enregistrée directement par le demandeur, par voie électronique, dans ce système.

Le numéro unique a pour objectif, d'une part, de garantir au demandeur le respect des droits qui lui sont reconnus par cette loi et, d'autre part, d'assurer l'examen prioritaire des demandes dont l'attente est particulièrement longue.

Les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées dans le système particulier de traitement automatisé et rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives de ce système. Avec l'accord du demandeur, et parallèlement à l'instruction de la demande, les bailleurs mentionnés à l'article L.411-2, ainsi que tout autre Organisme mentionné au même article avec lequel ils ont conclu une convention à cet effet, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 précitée, peuvent procéder à un examen de la situation du demandeur et, au regard des capacités de ce dernier, l'informer des possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre.

L'examen des demandes par les commissions d'attribution des logements doit, préalablement, avoir fait l'objet de la délivrance d'un numéro unique. En conséquence, aucune attribution ne peut être prononcée avant délivrance de ce numéro.

Le représentant de l'Etat dans le département procède après mise en demeure à l'inscription d'office de tout demandeur qui n'aurait pas reçu communication du numéro d'enregistrement dans le délai d'un mois, auprès de tout bailleur susceptible d'accueillir cette demande.

3.1.2. Services en charge de l'instruction des demandes, modalités

Les Agences, pour chacun des secteurs dont elles ont la charge, procèdent à l'enregistrement des demandes de logement et à leur instruction en se référant aux différents textes applicables en matière d'attribution des logements.

La proposition de logement doit être enregistrée informatiquement. En outre, il conviendra d'indiquer s'il y a eu acceptation de l'offre par le candidat avec la date ou refus (explicite ou implicite) avec le motif.

Cette information est indispensable pour justifier, éventuellement, la non satisfaction d'un demandeur dans le délai de 13 mois, correspondant au délai anormalement long de traitement d'une demande dans le département de l'Orne (18 mois pour l'Eure, 12 mois pour la Sarthe).

Chaque candidat se verra proposer la possibilité de visiter le logement en amont de la CAL.

3.2. Règles de présentation des dossiers en C.A.L.

Les demandes de logement non renouvelées conformément à l'article R.441-2-7 du CCH, ne seront pas examinées par les commissions.

Un mois au moins avant la date d'expiration de validité de la demande, le demandeur reçoit notification de la date à laquelle sa demande cessera d'être valide si elle n'est pas renouvelée. Cette notification l'informe que le défaut de renouvellement dans le délai imparti entraînera la radiation de sa demande.

Les dossiers complets de demandes de logement seront présentés en C.A.L.

Les dossiers incomplets ne seront pas examinés.

Afin de faciliter le travail des commissions, les demandes seront dématérialisées et synthétisées sous forme d'un tableau sur le logiciel IMHOWEB comprenant :

- nom - prénom
- adresse actuelle ou adresse courrier, si différente
- situation familiale
- situation professionnelle
- revenus imposables année n-2
- revenus mensuels actuels
- date de la demande
- motif(s) de la demande
- plafond de ressources et rapport en pourcentage : ressources /plafond
- estimation du droit APL et du droit RLS
- estimation du taux d'effort
- estimation du reste à vivre, quand le taux d'effort est supérieur ou égal à 30 %.
- observations (souhaits par rapport au type de logement, loyer actuel, indication s'il s'agit d'une mutation etc...)
- issu du 1^{er} quartile ou hors 1^{er} quartile
- objectif en % des attributions quartiles en QPV ou hors QPV.

Conformément à l'article R.441-3 du CCH, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats et de candidatures de personnes désignées par le Préfet au titre du Droit au Logement Opposable (DALO), dont la situation est reconnue urgente et prioritaire, ou de candidatures présentées pour l'attribution des logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R.331-25-1 du CCH (PLAI adapté).

Le Conseil d'Administration d'Orne Habitat se laisse la possibilité de mettre en place l'anonymisation des dossiers présentés en CAL, pour démontrer la plus grande transparence dans le traitement des attributions des logements.

3.3. Les décisions de la CAL

Conformément à l'article R.441-3 du CCH, pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat ;
- b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R.441-10 par le ou les candidats classés devant lui ;
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- e) Décision mentionnée au d de l'article R.441-2-8 notifiée dans les conditions prévues à l'article L.441-2-2.

3.4. Les motifs de radiation d'une demande de logement

Conformément à l'article R.441-2-8 du CCH, une demande ne peut faire l'objet d'une radiation du système national d'enregistrement que pour l'un des motifs suivants, qui demeure inscrit dans le système :

- a) Attribution d'un logement social au demandeur suivie d'un bail signé ; l'organisme qui a attribué le logement procède à la radiation dès la signature du bail, sous peine des sanctions pécuniaires prévues au a du 1° du I de l'article L. 342-14 ;
- b) Renonciation du demandeur adressée par écrit à une personne morale ou un service mentionné à l'article R. 441-2-1, qui procède sans délai à la radiation ;
- c) Absence de réponse du demandeur à un courrier envoyé à la dernière adresse indiquée par l'intéressé ; le service expéditeur du courrier, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ;
- d) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la commission d'attribution d'un organisme bailleur ; l'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ;
- e) Absence de renouvellement de la demande dans le délai imparti par la notification adressée au demandeur en application de l'article R. 441-2-7 ; le gestionnaire du système procède à la radiation ;

f) Fusion de plusieurs demandes disposant d'un numéro unique départemental ou, en Ile-de-France, régional, en une demande disposant d'un numéro unique national, l'ancienneté des demandes radiées acquise dans chacun des départements étant conservée.

L'avertissement mentionné aux 'c' et 'd' ci-dessus est effectué par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

IV - INFORMATION ET COMMUNICATION DES DECISIONS

4.1. Procès-verbal

Un procès-verbal sera rédigé à chaque fin de séance par les services administratifs du siège et signé par le Président de la Commission ou le vice-président, en cas de suppléance.

Les procès-verbaux seront conservés entre chaque contrôle de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS).

4.2. Communication aux demandeurs

Chaque candidat présenté en CAL recevra un courrier de décision de la CAL. En cas de non attribution, le candidat sera informé du motif.

Conformément à l'article R. 441-10 du CCH, l'offre de logement faite au candidat indique le délai de réponse, après décision de la CAL, pour faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à 10 jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

4.3. Compte-rendu annuel en C.A.L.

Une information sera donnée aux membres des C.A.L. pour les dossiers ayant fait l'objet d'un examen plus particulier et repérés comme sensibles.

4.4. Compte-rendu annuel au Conseil d'Administration

Conformément à l'article R.441-9 du CCH, les Présidents des commissions d'attribution des logements rendent compte de l'activité des commissions au Conseil d'Administration au moins une fois par an, lors de la première séance de l'année, comprenant notamment le suivi de dossiers spécifiques évoqués lors des C.A.L.

Le présent règlement intérieur annule et remplace les règlements intérieurs adoptés par le Conseil d'Administration les 20 Janvier 2005, 17 Décembre 2013, 22 mai 2015 et 24 octobre 2016.

Le présent règlement pourra être modifié en fonction de l'évolution de la législation HLM.

Fait à Alençon, le 23 Octobre 2020