



REGLEMENT INTERIEUR

DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES
LOGEMENTS D'ALSACE HABITAT,

DE LA COMMISSION DE VALIDATION DES DEMANDES DES LOGEMENTS-FOYERS
CONVENTIONNES,

ET DU COMITE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS NON CONVENTIONNES

PREAMBULE :

Le présent règlement intérieur est établi par le Conseil d'Administration d'ALSACE HABITAT. Il fixe les règles d'organisation et de fonctionnement des commissions appelées à connaître de l'attribution des différentes catégories de logements en fonction de leurs caractéristiques propres, à savoir :

- La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) pour les logements ordinaires conventionnés (I)
- La Commission de Validation des Demandes pour les logements-foyers (II)
- Le Comité d'Attribution pour l'attribution des logements du secteur non-conventionné et de certains locaux particuliers (III)

Les dispositions relatives à la dématérialisation des réunions (IV), à la confidentialité (V), à la gratuité des fonctions (VI) ainsi qu'à la publicité du présent règlement (VII) sont communes aux différentes commissions.

I LA CALEOL (secteur conventionné – logements ordinaires)

Article 1 : Création - Compétence territoriale

Le Conseil d'Administration d'ALSACE HABITAT institue une CALEOL unique pour l'ensemble du territoire de compétence de la société.

S'il est fait application des dispositions du I de l'article R441-9, à la demande d'un EPCI sur lequel ALSACE HABITAT détient plus de 2000 logements, la commission ainsi créée obéit également aux règles ci-avant.

Article 2 : Objet

La CALEOL statue nominativement sur l'attribution de tous les logements ordinaires construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

Elle exerce ses compétences dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, dans le respect des orientations d'attributions définies par le Conseil d'Administration ainsi que des engagements conventionnels liant ALSACE HABITAT, notamment le règlement intérieur des bailleurs sociaux conclu sous l'égide de l'AREAL.

En outre, en application des articles L 441-2 et art. L 442-5-2 du CCH, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la commission est également chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage des locataires dont les baux sont signés depuis 3 ans.

A ce titre, les dossiers des locataires dans les situations suivantes seront examinés :

- départ de l'occupant présentant un handicap,

- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté,
- dépassement du plafond de ressources applicable pour le logement occupé,
- 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 (nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale).

La commission formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Elle peut également conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Son avis est notifié aux locataires concernés.

Article 3 : Composition

En application de l'article R. 441-9 du CCH, la CALEOL est composée comme suit :

Avec voix délibérative :

- Six membres titulaires désignés nominativement par le Conseil d'Administration en son sein dont un à la qualité de représentant des locataires.
- Le préfet du département ou l'un de ses représentants qui est membre de droit de la CALEOL.
- Le président de l'établissement public de coopération intercommunale tenu de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1 ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, 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, pour 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'un mandat de gérance prévu à l'art. L 442-9 du CCH et comprenant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme ou son représentant

Avec voix consultative :

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L 365-3 du CCH.
- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.
- Le Président de la CALEOL 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.

Article 4 : Durée du mandat

Chaque membre de la CALEOL est désigné pour une durée de six ans, dans la limite de son mandat.

En cas de départ, d'indisponibilité prolongée d'un des membres titulaires, un suppléant, désigné par les membres restants à la majorité simple, sera membre de droit de la CALEOL jusqu'au terme du mandat initial.

Article 5 : Présidence

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

Le Président est élu pour six ans dans la limite de son mandat. En cas d'absence ou d'empêchement du Président, les membres élisent, en début de séance, à la majorité des présents ou représentés, le Président de séance. Cette élection est consignée par écrit.

Article 6 : Règles de quorum et de prise des décisions

La CALEOL ne peut valablement délibérer que si trois membres au moins ayant voix délibérative participent à la séance. Chaque membre, en cas d'absence à une CALEOL, peut se faire représenter par un suppléant.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés ayant une voix délibérative.

La représentation d'un membre titulaire de la CALEOL s'effectue par la simple présence de son suppléant à la réunion ou par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre.

Chaque membre ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir. Le pouvoir est nominatif et formalisé par écrit.

Article 7 : Périodicité et lieux des commissions d'attribution des logements

Chaque CALEOL se réunit une fois par semaine, sauf en l'absence de logements locatifs à attribuer.

Les dates et les fréquences des CALEOL sont arrêtées lors de la première réunion annuelle.

La CALEOL se réunit au siège social d'Alsace Habitat.

Article 8 : Convocation et ordre du jour

Le secrétariat des CALEOL est assuré par les services d'ALSACE HABITAT.

Le personnel d'ALSACE HABITAT assure l'organisation des commissions, l'établissement, la formalisation et la transmission des convocations ainsi que l'établissement du procès verbal.

Les membres avec voix délibérative et consultative sont convoqués par lettre, télécopie ou courriel, au moins trois jours francs avant la CALEOL.

La convocation comporte l'ordre du jour, le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Lorsque les conditions de la réunion ne sont pas remplies, un procès-verbal de carence est établi.

Article 9 : Examen des candidatures

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, la CALEOL examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes reconnues prioritaires par la commission DALO et désignées par le Préfet en application du septième alinéa du II de l'article L 441-2-3 ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D 331-25-1 en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux réservés aux ménages prioritaires, rencontrant des difficultés sociales et économiques et dont la situation justifie une gestion locative et un loyer adaptés.

Les candidatures comportent un numéro unique d'enregistrement départemental et l'ensemble des pièces justificatives obligatoires.

L'examen des candidatures est précédé d'une présentation des caractéristiques du logement et de la demande.

Afin d'étudier la soutenabilité économique de la location envisagée, la CALEOL se réfère à la notion de taux d'effort visé au R 441-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, complétée le cas échéant par l'examen du reste à vivre, selon les formules suivantes :

- Taux d'effort :

$$\frac{(\text{Loyer} + \text{charges} - \text{APL}) \times 100}{\text{Somme des revenus du foyer hors APL}}$$

- Reste à vivre par unité de consommation au sens de l'INSEE et de l'OCDE, en appliquant des pondérations au-delà du premier adulte (1 au premier adulte, 0,5 à chaque membre âgé de 14 ans et plus, et 0,3 aux enfants de moins de 14 ans) :

$$\frac{\text{Sommes des revenus du ménage} - (\text{Loyer} + \text{charges} - \text{APL})}{\frac{\text{nombre de jour moyen d'un mois}}{\text{Unités de consommation}}}$$

Cas particuliers :

- a) Attribution des logements adaptés au handicap

Conformément aux dispositions de l'article R 441-4, tout logement construit ou aménagé en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

- b) Logements attribués à des personnes morales

Dans les conditions fixées à l'article L 442-8-1, les logements peuvent être attribués à des personnes morales mentionnées à cet article.

En particulier, les logements peuvent être attribués à des personnes morales aux fins d'être loués à titre transitoire à des ménages éprouvant notamment des difficultés à accéder, par leurs propres moyens, à un logement décent et indépendant et remplissant les conditions pour bénéficier d'un logement social.

Le transfert du bail vers le ménage sous-locataire ou « glissement de bail » sera validé, par la CALEOL, sur la base d'un rapport motivé présenté à l'issue de l'examen contradictoire qui aura constaté la capacité du ménage à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom et vérifié que les conditions de l'attribution du logement restent remplies.

Article 10 : Décisions des commissions d'attribution des logements

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés ayant une voix délibérative.

Le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

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 au candidat classé 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, (Arrêté du 6 août 2018 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social), soit les documents attestant de l'identité, de la régularité du séjour et du revenu fiscal de référence, 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.

Au jour de l'établissement du présent règlement, les bailleurs signataires du règlement intérieur des bailleurs sociaux conclu sous l'égide de l'AREAL renoncent à cette faculté et s'obligent à la seule présentation en CALEOL d'un dossier complet.

- d) Non-attribution au candidat du logement proposé
- e) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

Les structures décentralisées d'Alsace Habitat adressent les propositions de logement aux demandeurs retenus par la CALEOL. Ces propositions ont une validité de dix jours.

Passé ce délai, une non-réponse équivaut à un refus et le demandeur suivant se verra proposer le logement concerné. Il en est de même lorsque le demandeur qui s'est vu attribuer le logement le refuse.

Le rejet d'une demande d'attribution pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise au demandeur et expose le ou les motifs, conformément aux dispositions de l'article R. 441-2-8 du CCH.

Article 11 : Critères d'attribution

La CALEOL attribue les logements en tenant compte des critères généraux d'attribution, dans le respect des textes ci-après rappelés :

- Articles L. 441-1 (critères de priorité) et L. 441-2-3 (DALO), en prenant en compte les objectifs fixés aux articles L. 441 et R. 441-1 et suivants du CCH relatifs aux conditions d'attribution des logements et aux conditions de ressources des demandeurs
- Politique d'attribution consignée dans un document d'orientation relatif aux attributions qui est de la compétence exclusive du Conseil d'Administration
- Conventions de réservation
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- Conférence Intercommunale du Logement (CIL) lorsqu'elles sont instituées
- Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) lorsqu'elles sont instituées
- Contrats de ville éventuels
- Accord collectif départemental ou intercommunal
- Règlement intérieur des bailleurs sociaux adopté au sein de l'association locale des bailleurs sociaux (AREAL).

Article 12 : Procédure d'urgence et relogement à titre précaire

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors des CALEOL.

Sont exclues d'un examen en CALEOL, les conventions d'occupations précaires passées dans le cadre d'un relogement temporaire suite à un sinistre ou d'un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

Dans ces cas d'urgence, le Président de la CALEOL ou le Directeur Général autorisera lesdites conventions d'occupation précaire.

Article 13 : Procès-Verbal

Chaque décision de la CALEOL est consignée dans un procès-verbal établi à l'issue de la séance, qui est tenu à la disposition des membres.

Les procès-verbaux des commissions sont conservés pendant cinq ans par ordre chronologique dans un registre spécial avec les feuilles de présence correspondantes.

Ils sont transmis au Préfet.

Article 14 : Bilan d'activité des commissions d'attribution des logements

Une fois par an, le bilan d'activité des CALEOL est présenté au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH.

La Commission communique également une fois par an au Préfet du département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés ainsi qu'aux maires des communes intéressées, toutes les informations telles que prévues par les articles L. 441-2-5. Conformément à l'article R 441-12 du CCH, cette obligation est réputée remplie dès lors que les informations relatives aux attributions sont saisies dans le Système National d'Enregistrement de la demande, ce qui est le cas d'ALSACE HABITAT.

II. Comité de validation des demandes des logements-foyers (secteur conventionné)

1. Objet

La Commission de Validation des Demandes connaît de l'attribution des logements-foyers gérés en direct par ALSACE-HABITAT.

A la différence de la CALEOL, les attributions ne portent pas nécessairement sur un logement identifié. Si aucun logement n'est disponible au moment où la Commission statue, les candidats seront inscrits par ordre sur une liste d'attente.

La Commission de Validation des Demandes procède à la validation des candidatures pour l'accès aux foyers de jeunes travailleurs, dans le respect des impératifs réglementaires et de la convention APL.

Compte tenu des particularités de la gestion des logements-foyers à destination des étudiants notamment, la commission est informée des attributions réalisées. Celles-ci respectent l'ensemble des obligations réglementaires et conventionnelles.

Il en va de même, en principe, pour les logements-foyers dénommés résidence sociale, dans la mesure où il existe déjà une commission d'admission dédiée (composition : un représentant de l'Etat, deux représentants du Conseil Départemental, un représentant de l'Eurométropole, un représentant de la Ville de Schiltigheim, un représentant du service d'accompagnement social, un représentant du SIAO, un représentant de la SIBAR). Pour ces logements, la Commission d'Admission des Demandes reste cependant décisionnaire et pourra s'opposer par un avis motivé à la décision de la Commission d'Admission de la Résidence Sociale.

2. Composition

La Commission de Validation des Demandes est composée des seuls membres de la CALEOL ayant la qualité d'administrateur d'ALSACE HABITAT.

3. Quorum

La Commission délibère valablement dès lors que deux de ses membres sont présents.

4. Périodicité des réunions

La Commission se réunit selon le même calendrier que la CALEOL. Cependant, elle peut se réunir aussi souvent que nécessaire.

5. Examen des candidatures

Les candidatures doivent satisfaire à certains critères règlementaires, à savoir :

- Le ménage a des revenus inférieurs aux plafonds fixés par la convention APL
- Le ménage est de nationalité française ou remplit les conditions de régularité et de permanence du séjour sur le territoire français, prévus par les textes en vigueur
- Le ménage correspond au public cible, en fonction de la destination propre à chaque foyer
- La composition familiale est en adéquation avec la taille des logements proposés

Au-delà de ces impératifs, sont également pris en compte :

- L'autonomie de la personne et sa capacité à intégrer une structure collective
- L'adéquation entre le logement proposé et le projet du demandeur afin de rechercher une cohérence de son parcours résidentiel
- L'équilibre social de la structure.

6. Procès-Verbal

Un procès-verbal est tenu à l'issue de la commission, incluant les relevés des décisions. La feuille de présence lui est annexée.

Les procès-verbaux sont conservés pendant une durée de cinq ans.

III. Comité d'attribution (secteur non-conventionné)

Article 1 : Objet

Le Comité d'Attribution est chargé d'attribuer nominativement les logements à usage d'habitation du secteur non conventionné, proposés par la Direction de la Clientèle.

Article 2 : Composition

Le Comité d'Attribution est composé des seuls membres administrateurs composant la CALEOL à l'exclusion du représentant des locataires qui n'est compétent que pour le secteur conventionné (L481-6 du CCH).

Article 3 : Quorum

Le Comité délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

Article 4 : Périodicité des réunions

Le Comité se réunit selon le même calendrier que la CALEOL. Cependant, le Comité peut se réunir aussi souvent que nécessaire.

Article 5 : Examen des candidatures

L'examen des candidatures est précédé d'une présentation des caractéristiques du logement et de la demande. Il n'est pas exigé de pluralité de candidature.

L'attribution est en principe libre. Cependant la sélection des candidats cherchera à répondre aux orientations générales définies, le cas échéant par le Conseil d'Administration et assurera une cohérence en termes de typologie, de localisation et de revenus notamment.

IV. Réunion sous forme numérique (disposition commune)

Les séances des différents comités et commissions peuvent prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance ou bien une forme mixte combinant une réunion physique avec des participants à distance.

S'agissant de la CALEOL, les modalités de ces réunions ont été préalablement approuvées par le représentant de l'Etat dans le Département.

Pendant la durée de la séance 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.

Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion en la forme numérique et garantissant leur participation effective.

V. Clause de confidentialité (disposition commune)

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées, toutes les personnes appelées à assister aux réunions des commissions et comités régis par le présent règlement sont tenues à une obligation de réserve et de discrétion absolue à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

Il ne peut être fait état auprès de tiers de faits, d'informations, de documents dont les procès-verbaux, qui auraient été portés à la connaissance de chaque membre au cours des réunions.

Les commissions et comités sont soumis aux différents textes régissant la protection des données à caractère personnel, au premier rang desquels figurent le règlement général sur la protection des

données du 27 avril 2016 et la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Ses membres s'engagent notamment à

- ne pas utiliser les données auxquelles elles peuvent accéder à des fins autres que celles prévues par leurs attributions
- ne divulguer ces données qu'aux personnes dûment autorisées, en raison de leurs fonctions, à en recevoir communication, qu'il s'agisse de personnes privées, publiques, physiques ou morales
- ne faire aucune copie de ces données sauf à ce que cela soit nécessaire à l'exécution de leurs fonctions
- prendre toutes les mesures conformes aux usages et à l'état de l'art dans le cadre de ses attributions afin d'éviter l'utilisation détournée ou frauduleuse de ces données
- prendre toutes précautions conformes aux usages et à l'état de l'art pour préserver la sécurité physique et logique de ces données
- s'assurer, dans la limite de leurs attributions, que seuls des moyens de communication sécurisés seront utilisés pour transférer ces données
- en cas de cessation de leurs fonctions, restituer intégralement les données, fichiers informatiques et tout support d'information relatif à ces données.

Cette obligation de confidentialité, en vigueur pendant toute la durée de leur fonction, demeurera effective, sans limitation de durée après la cessation de leur fonction, quelle qu'en soit la cause, dès lors que cet engagement concerne l'utilisation et la communication de données à caractère personnel.

En outre, tout manquement à cette obligation entraînera la suspension immédiate de son auteur de des différents commissions ainsi que du comité et pourra, le cas échéant, donner lieu à des poursuites pénales.

Le rappel de ces obligations figurera sur toutes les feuilles de présence que signeront les participants. En cas de participation à distance dans le cas d'une réunion dématérialisée, un rappel sera fait, soit dans la convocation, soit dans le mail d'invitation à rejoindre la réunion ou bien encore au moment de la connexion.

VI. (Supprimé par délibération du CA du 20/10/2021)

VII. Publicité (disposition commune)

Le présent règlement est rendu public par mise en ligne sur le site internet de la société.