

CRETEIL-HABITAT-SEMIC

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS
CALEOL

REGLEMENT INTERIEUR

ARTICLE 1 : CREATION

Conformément aux dispositions de l'article L 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est créé, par décision du Conseil d'Administration de CRETEIL-HABITAT-SEMIC, une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

ARTICLE 2 : OBJET

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) a pour objet l'attribution nominative des logements conventionnés de CRETEIL-HABITAT-SEMIC. Elle met en œuvre les orientations d'attribution telles que définies par le Conseil d'Administration, en tenant compte des priorités arrêtées par la réglementation et des engagements de la Société (accords collectifs, orientations fixées par la conférence intercommunale du logement, PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), réservations de logement) ainsi que des problématiques locales particulières.

La Commission examine également les conditions d'occupation des logements que CRETEIL-HABITAT-SEMIC lui soumet en application de l'article L. 442-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Le cas échéant, elle formule, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

La Commission s'attache à répondre dans les meilleurs délais possibles à la diversité de la demande, à favoriser l'égalité des chances en matière d'accès au logement, tout en préservant la mixité sociale au sein de son patrimoine et en veillant à son équilibre financier.

Le règlement intérieur détermine l'organisation et le fonctionnement de la Commission.

ARTICLE 3 : COMPOSITION

En application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et des délibérations du Conseil d'Administration n° 2018-12/02 et 2018-12/04 en date du 12 décembre 2018, la commission est ainsi composée :

1° Avec voix délibérative :

- De sept membres désignés par le Conseil d'Administration, dont cinq membres désignés en leur sein par les Administrateurs et de deux membres désignés parmi les représentants des locataires ;
- De Monsieur le préfet du Val de Marne ou son représentant ;
- De Monsieur le Président de l'établissement public territorial GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA) ;
- De Monsieur le Maire de la Commune de CRETEIL, membre de droit de la commission ou son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

2° 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 ;
- Des 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.

En cas d'indisponibilité de Monsieur le Maire de Créteil ou de Monsieur le Président de GPSEA, ceux-ci pourront délivrer une délégation de pouvoir à un autre élu ou à un agent administratif de leur collectivité territoriale.

Les membres de la commission d'attribution (exceptés Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire de Créteil, Monsieur le Président de GPSEA ou leurs représentants) peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement. Ils peuvent être révoqués en cas d'absence à plus de six réunions consécutives de la commission, à la majorité absolue.

En cas de décès, d'empêchement, de démission ou de perte de la qualité d'administrateur, le Président de la Commission, ou, à défaut, un des membres de la commission, saisira le Conseil d'Administration, de la nécessité de procéder à une nouvelle désignation aux fins de remplacer le ou les membres dont la désignation est de sa compétence. Dans ce cas, la durée du mandat ne saurait excéder celle de l'administrateur remplacé.

ARTICLE 4 : PRESIDENCE DE LA COMMISSION

Les membres de la commission issus du Conseil d'Administration élisent en leur sein, le Président de la commission, à la majorité absolue.

En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

La durée du mandat du Président de la commission est la même que celle des membres de la commission issus du Conseil d'Administration.

En cas d'absence ou d'empêchement de son Président, la commission désignera, à la majorité des présents, celui des membres qui doit la présider.

En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé parmi les membres désignés par le Conseil d'Administration assurera la présidence de la séance.

ARTICLE 5 : DUREE

Les membres de la commission sont élus lors du renouvellement du mandat des administrateurs désignés par la Commune, comme prévu dans les statuts de CRETEIL-HABITAT-SEMIC.

Ils sont élus pour la durée du mandat des administrateurs.

Les représentants des locataires ont un mandat dont la durée est équivalente à celui de leur mandat électif.

En cas de décès, d'empêchement, de démission ou de perte de la qualité d'administrateur, le Président de la Commission, ou, à défaut, un membre de la Commission, saisira le Conseil d'Administration de la nécessité de procéder à une nouvelle désignation aux fins de remplacer le ou les membres dont la désignation est de sa compétence. Dans ce cas, la durée du mandat ne saurait excéder celle de l'administrateur remplacé.

ARTICLE 6 : QUORUM

Trois membres doivent être présents ou représentés lors des réunions de la Commission d'Attribution des Logements, non compris Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire de Créteil, Monsieur le Président de GPSEA ou leurs représentants, pour la validation des décisions de la Commission.

Monsieur le Préfet du Val de Marne, Monsieur le Maire de Créteil, Monsieur le Président de GPSEA ou leurs représentants participent avec voix délibérative aux séances.

Monsieur le Maire de CRETEIL (ou son représentant) dispose lors des séances, d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

En cas d'absence du Maire ou de son représentant, le Président de la commission dispose d'une voix prépondérante.

En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de 4 jours francs.

ARTICLE 7 : PERIODICITE ET LIEU DE REUNION

La commission se réunit en principe deux fois par mois.

Elle pourra, cependant, se réunir plus souvent.

La commission se réunit dans les bureaux de CRETEIL-HABITAT-SEMIC, 7 Rue des Ecoles à CRETEIL.

En cas de nécessité, la commission peut être réunie et valablement délibérer par voie de visioconférence. La décision de réunir la commission par voie de visioconférence est prise par le Président.

ARTICLES 8 : SECRETARIAT

Le secrétariat de la commission est assuré par le Directeur de la Gestion Locative de CRETEIL-HABITAT-SEMIC, avec la possibilité pour lui de se substituer un salarié de la société pour la bonne tenue du secrétariat.

ARTICLE 9 : CONVOCATION AUX SEANCES

Une convocation est transmise, par le secrétaire, par lettre, télécopie ou courriel à chaque membre titulaire de la commission, à Monsieur le Préfet du Val de Marne, à Monsieur le Maire de Créteil et à Monsieur le Président de GPSEA au plus tard le vendredi précédent la réunion de la commission.

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

ARTICLE 10 : PROCES-VERBAL

A l'issue de chaque réunion de la commission, il est établi un procès-verbal de séance signé par le Président de la commission et par un autre membre de la commission.

Les procès-verbaux sont consignés sur un registre spécial par ordre chronologique.

Un exemplaire est adressé au Préfet.

Le procès-verbal est communiqué aux réservataires des logements présentés lors de la réunion de la commission.

ARTICLE 11 : OBLIGATION DE RESERVE ET CONFIDENTIALITE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la Commission sont tenues à la discrétion absolue concernant les informations qui sont portées à leur connaissance.

Tout manquement à cette règle peut faire l'objet d'un rapport au Conseil d'Administration qui peut prendre des dispositions conformes à la loi et aux règles en vigueur pour retirer, ou faire retirer au besoin par voie de justice, au défaillant la qualité de membre de la Commission.

Dans ce cas, le Conseil d'Administration désignera un nouveau membre.

ARTICLE 12 : REPRESENTATION

Chaque membre de la commission, en cas d'absence, peut donner mandat à un autre membre pour le représenter.

Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul mandat par réunion de la commission.

ARTICLE 13 : COMPTE-RENDU DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION

La Commission rend compte au moins une fois par an de son activité au Conseil d'Administration de CRETEIL-HABITAT-SEMIC.

ARTICLE 14 : PROCEDURE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Article 14-1 : Instruction et présentation des candidats

La désignation des candidats demandeurs de logement est effectuée :

- Dans le respect des droits des réservataires (l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les employeurs, Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé).
- Dans le respect des priorités définies par les textes en vigueur et notamment en faveur des demandeurs reconnus comme publics prioritaires (l'article L. 441-2-3 du CCH).
- En tenant compte prioritairement des catégories de personnes visées à l'article L.441.1 du CCH et énumérées à l'article 16-2 du présent règlement intérieur.

- En considération de l'impératif du relogement dans le cadre d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, ou de résorption de l'insalubrité, ou encore de réhabilitation ou de restructuration.
- Dans le cadre des mutations internes à CRETEIL-HABITAT-SEMIC pour favoriser le parcours résidentiel des locataires ou pour des motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé.
- Pour des motifs de nécessité et selon l'ancienneté de la demande.
- Dans le cadre d'occupation sans droit ni titre de personne de bonne foi en difficulté sociale, qui ne peuvent se prévaloir d'un transfert ou de la continuité du bail prévu l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 et pour qui une solution de relogement est nécessaire et possible.

Article 14-2 : Instruction des candidatures

Les dossiers de candidatures complets sont instruits par CRETEIL-HABITAT-SEMIC au moyen notamment d'entretiens personnalisés avec les candidats au cours desquels les justificatifs des candidats sont recueillis et analysés pour confirmer l'adéquation entre la demande et le logement envisagé, et pour apporter les compléments et actualisations nécessaires à l'examen du dossier de candidature.

Article 14-3 : Présentation des candidatures

En séance et avant toute attribution, le secrétariat de la Commission procède à l'exposé des caractéristiques principales du logement et son mode de financement en précisant notamment le montant du loyer net, le montant des charges locatives, l'adresse, la typologie, ainsi que l'étage auquel il est situé. Chaque dossier de candidature fait ensuite l'objet d'une présentation individuelle et notamment : l'identité du (ou des) demandeur(s), le motif de la demande, la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la nature des ressources, les revenus imposables et l'adéquation avec les plafonds de ressources, le détail des prestations, le taux d'effort, le reste à vivre.

Article 15 : Décisions de la Commission

La Commission attribue nominativement chaque logement conventionné en veillant à la mixité sociale des quartiers et des résidences selon les critères définis à l'article 16 du présent règlement.

La Commission examine au minimum trois dossiers par logement. Il peut être fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du CCH (Droit Au Logement Opposable) ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du CCH (Art. R. 441-3 du CCH).

En cas d'insuffisance de candidats présentés par le réservataire (l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les employeurs, Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé), la Commission examinera d'autres candidats issus du

Fichier National de la Demande Locative Sociale, contingentés par ces différents réservataires.

Lorsque la commission examine plusieurs candidatures sur un logement, elle attribue le logement en classant les candidats conformément à ses critères de priorité et peut changer de ce fait l'ordre proposé par les réservataires. L'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

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

- Attribution du logement proposé au candidat
- Attribution du logement proposé à plusieurs candidats, en les classant par ordre de priorité (rang 1 à 3 et plus). L'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats classés devant lui.

Le candidat devra faire connaître son acceptation ou son refus dans sous un délai **de 10 jours maximum** à compter de la notification de la décision de la Commission. L'absence de réponse dans le délai imparti sera considérée comme un refus de sa part. Dans ce cas, l'attribution du logement sera alors prononcée au profit du candidat suivant dans le classement sans qu'il soit nécessaire de soumettre à nouveau le dossier à la Commission.

- L'attribution est effectuée sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R 441-2-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est manquante au moment de l'examen du dossier de candidature. Dans ce cas, la Commission fixe un délai de 8 jours maximum pour recevoir la pièce manquante, à compter de la notification de la décision de la Commission. Si la pièce fournie dans les délais impartis ne respecte pas les conditions règlementaires d'accès à un logement social, le dossier du candidat fera l'objet d'un réexamen par la Commission.

- Non attribution du logement proposé au candidat, qui devra être argumentée par un ou plusieurs motifs :

- Logement inadapté à la composition de la famille,
- Inadéquation des ressources par rapport au montant du loyer,
- Candidat propriétaire d'un logement disponible correspondant à ses besoins et capacités,
- Candidat propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé,
- Documents irréguliers ou incohérents,
- Dépassement des plafonds de ressources pour le mode de financement du logement proposé,
- Attitude et propos inappropriés et agressifs envers un salarié de CRETEIL-HABITAT-SEMIC.

• Rejet pour irrecevabilité du dossier du demandeur au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès à un logement social, à savoir :

- Respecter les plafonds de ressources légaux au sens de l'article L441 du Code de la Construction et de l'Habitation en tenant compte des dérogations éventuelles,
- Absence de pièce d'identité au titre de séjour ne répondant pas aux conditions de permanence définies par l'arrêté du 1er février 2013 fixant la liste de titres de séjour prévues au 1er alinéa de l'article R.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Tout refus d'attribution est notifié au demandeur ainsi qu'au réservataire dans un courrier exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Les décisions de la Commission peuvent faire l'objet d'un recours juridictionnel.

Article 16 : Modalités d'attribution

La Commission est attentive à l'équilibre social des groupes d'immeubles conventionnés, particulièrement ceux pour lesquels l'occupation révèle une fragilité sociale certaine et pour lesquels il convient de favoriser l'arrivée sur ces sites de familles permettant de contribuer à une stabilisation, voire à l'amélioration de ces immeubles en difficulté.

Les décisions de la Commission sont prononcées selon la législation et la réglementation en fonction notamment, des objectifs et des priorités déterminées par l'article L 441.1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 16-1 : Recevabilité de la demande de logement

Les candidatures soumises à la Commission doivent respecter les conditions réglementaires suivantes :

- Disposer d'un numéro unique d'enregistrement (article L 442-2-1 du CCH).
- Respecter les plafonds de ressources légaux au sens de l'article L 441 du CCH en tenant compte des dérogations éventuelles
- Comporter la pièce d'identité ou le titre de séjour valable pour le demandeur, le codemandeur ainsi que pour les personnes devant occuper le logement.

Article 16-2 : Attributions prioritaires suivant l'article L 441.1 du Code de la Construction et de l'Habitation

La Commission attribue les logements selon les objectifs et les priorités déterminées par l'article L 441.1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui comprend, outre les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO, les catégories de personnes suivantes :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,

- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code,
- c) Personnes ma/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,
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- g) 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 par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre fer du même code,
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles,
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévue aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal,
- j) 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,
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Article 16-3 : Autres critères d'attribution

Dans le cadre des critères généraux fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation, la Commission attribue les logements conventionnés en tenant compte des priorités précitées ainsi que des critères ci-après qui peuvent se cumuler.

- De critères de nécessité : la Commission apprécie la motivation de la demande de logement au regard, notamment des éléments de nécessité suivants :
 - La recherche d'un logement suite à un changement de situation familiale,
 - La demande d'un rapprochement familial, professionnel ou médical,
 - L'inadéquation des ressources au loyer en cours,
 - La décohabitation pour remédier à une situation de sur occupation manifeste,
 - La recherche d'un premier logement pour les jeunes,
 - L'environnement difficile ou insécurisé.
- L'adéquation de l'offre à la situation du demandeur. La Commission examine notamment :
 - A l'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement,
 - A l'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer résiduel et des charges (moins l'APL) permettant de déterminer la solvabilité du ménage,
- A la situation de handicap justifiée pour les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

- La Commission tient compte du critère d'ancienneté notamment pour déterminer l'ordre de priorité des candidatures dont la situation est semblable.
- La Commission prend en compte les demandes de mutation des locataires du parc de CRETEIL-HABITAT-SEMIC tant qu'elles répondent :
 - A un besoin du locataire, qu'il soit économique, social ou familial, médical,
 - A un gain de confort dans le cadre du parcours résidentiel du locataire.
- Pour bénéficier d'une mutation et en dehors de toute situation d'urgence particulière, le locataire doit remplir les conditions suivantes :
 - Un logement bien entretenu,
 - Un solde à jour du compte locataire,
 - Aucun trouble de jouissance occasionné,
 - Une assurance multirisque habitation souscrite,
 - Ancienneté d'au moins 3 ans dans le logement.

Article 17 : Notification des décisions

Les décisions rendues par la Commission sont transmises par courrier simple expédié à l'adresse du candidat figurant sur son dossier de demande de logement.

S'il s'agit d'une décision d'attribution, le courrier indiquera le délai de 10 jours dont dispose le futur locataire pour faire connaître son acceptation ou son refus de l'offre de logement et précisera que le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Chaque décision de non attribution ou de rejet pour irrecevabilité doit être motivée et notifiée au demandeur par écrit.

Toute décision de rejet pour irrecevabilité doit être notifiée au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

La décision d'attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive est également notifiée par courrier. Il informe son destinataire qu'il dispose d'un délai de 8 jours pour fournir les justificatifs manquants avant que la Commission ne réexamine son dossier. Ce délai court à compter de la notification de la décision de la Commission.

Article 18 : La procédure d'attribution d'urgence

En cas d'extrême urgence de relogement définitif, le Président de la Commission a le pouvoir d'anticiper la réunion à venir, en autorisant l'entrée dans les lieux d'un locataire, après signature d'une convention d'occupation précaire. La décision d'attribution définitive sera soumise à la prochaine réunion de la Commission.

Les cas d'urgence visés sont notamment lorsque le logement est rendu inhabitable suite à incendie, écroulement ou arrêté de péril imminent ou déménagement d'urgence suite à menaces ou agressions avérées par les services de Police.

Article 19 : EXAMEN TRIENNAL DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Depuis le 1er janvier 2019, en application de l'article L.442-5-2 du Code de la construction et de l'habitation, dans les zones tendues, la commission 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 l'une des 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 de ressources applicable au logement.

Tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de location, le service de la gestion locative de CRETEIL-HABITAT-SEMIC recherche parmi les locataires ceux qui sont dans une situation de sur-occupation du logement, de sous-occupation du logement (au sens de l'article L. 621-2 du CCH), de départ de la personne en situation de handicap, de logement non adapté au handicap pour les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap (articles L.442-3-1 et L. 442-3-2 du CCH) ou de dépassement de _plafond de ressources applicable au logement. Les dossiers répondant à l'une de ces conditions sont transmis à la Commission.

La commission formule 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.

Sur la base des préconisations de la commission, un échange intervient entre le bailleur et le locataire afin de définir les possibilités de faire évoluer son parcours résidentiel. Ces préconisations et les conséquences du refus d'une offre faite à un locataire sont encadrées. En application des articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du Code de la construction et de l'habitation, le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine et une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur est possible selon des modalités définies par décret. Par ailleurs, en cas de refus de trois offres de relogement par un locataire habitant pour la sous-occupation ou pour un logement adapté qui n'est plus occupé par une personne handicapée, le locataire perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant la notification de la troisième offre (articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du CCH).

ARTICLE 20 : APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Le Président de la Commission est chargé de l'application du présent règlement.

Toute modification devra être acceptée, en séance du Conseil d'Administration, à la majorité absolue des voix.

* * * * *