



Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements 2020

Ce document précise les modalités de composition et de fonctionnement de la CALEOL d'AMSOM-Habitat. Un cahier, relatif aux principes d'attribution et de sélection des demandes en précise le fonctionnement interne.

AMSOM-Habitat

Tél 0322545000
Télécopie 0322545050

1 RUE DU GENERAL FRERE
80080 AMIENS

amsom.net
contact@amsom.fr

Table des matières

Préambule	1
Le patrimoine d'AMSOM-Habitat	1
Objet du présent règlement	1
Trois commissions	2
Perspectives	2
Article 1 : Composition de la CALEOL	3
Article 2 : Fonctionnement des CALEOL	5
Réunions des CALEOL	5
Quorum	5
Le Président	5
Secrétariat	6
Article 3 : Rôle et décisions	7
Une attribution nominative	7
Situations évoquées en CALEOL	7
3 demandes par logement, un principe et des exceptions	7
Décisions	8
Particularités	8
L'examen de l'occupation des logements	9
Article 4 : Divers	10
Situation d'urgence ou spécifique	10
Majorité	10
Confidentialité	10

*La “CALEOL”
s’assure de la
mise en œuvre de
la politique
d’attribution
d’AMSOM-Habitat
et des objectifs de
peuplement
d’Amiens
Métropole et des
communes du
département de la
Somme.*

Préambule

Le patrimoine d’AMSOM-Habitat

AMSOM-Habitat gère un patrimoine d’un peu moins de 20 000 logements situés, pour les 3/4 sur la Métropole d’Amiens et sur près de 100 communes du département pour le quart restant . Près d’un habitant sur 5 d’Amiens Métropole occupe un de ses logements, ce règlement intérieur revêt donc une importance particulière pour permettre d’agir :

- sur la réponse aux besoins en matière de logements des habitants de la Métropole et du Département,
- sur les équilibres de peuplement au sein des différents quartiers, en les favorisant.

Sur ce dernier point, il convient de rappeler l’importance du patrimoine situé dans les quartiers retenus comme prioritaires ainsi que celui situé dans la Zone de Sécurité Prioritaire.

Il est également important d’insister sur les spécificités liées aux différents territoires d’implantation d’AMSOM-Habitat (urbains et ruraux) et sur la nécessité d’une prise de décision au plus près des territoires.

Dans le cadre des orientations fixées par la réglementation, et celles de la compétence des différentes Conférences Intercommunales d’Attribution, la CALEOL veillera particulièrement aux équilibres de peuplement au sein des différents quartiers sur lesquels elle intervient.

Objet du présent règlement

Il est créé, conformément à l’article L.441-2 du Code de la Construction et de l’Habitation (CCH) dans chaque organisme d’habitations à loyer modéré, une Commission d’Attribution des Logements et d’Examen de l’Occupation des Logements chargée d’attribuer nominativement chaque logement locatif.

La commission exerce sa mission d’attribution des logements locatifs conformément aux orientations définies dans le règlement d’attribution des logements d’AMSOM-Habitat du cahier relatif aux principes d’attribution et de sélection des demandes, et notamment dans le respect des objectifs fixés à l’article L.441 du CCH et des priorités définies à l’article L.441-1 CCH en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

Le règlement intérieur ci-après fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement de cette commission.

Abréviations :

CALEOL : la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

AMSOM-Habitat : AMSOM ou Office

Trois commissions

Compte tenu de la dispersion géographique du patrimoine d'AMSOM et conformément à l'article R441-9 du CCH, il est décidé de créer une commission « centrale » pour les logements situés sur Amiens et sa Métropole et deux commissions « territoriales » pour les logements situés sur le reste du département.

Cette organisation répond à la volonté d'AMSOM-Habitat d'agir et de prendre les décisions au plus près des habitants et des territoires.

Par ailleurs, la commission « centrale » procédera à l'examen de l'occupation des logements qui s'applique aux territoires tendus.

Perspectives

Ce règlement est susceptible d'évolution, notamment pour appliquer les évolutions réglementaires en cours.

Article 1 : Composition de la CALEOL

La commission « **centrale** » **Amiens Métropole** est composée de :

Six membres, dont un représentant des locataires, qui élisent en leur sein le président de la commission. Ils sont désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres. L'un de ces membres a la qualité de représentant des locataires

Le **maire de la commune** où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit (*voix délibérative*).

Le **représentant de l'Etat** dans le département, ou l'un de ses représentants, est membre de droit (*voix délibérative*).

Le **président d'Amiens Métropole ou son représentant**, est membre de droit (*voix prépondérante en cas d'égalité des voix*).

Un **représentant** désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3 du CCH (*voix consultative*).

L'article R441-9 du CCH prévoit « *qu'en cas de pluralité de commissions, le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires.* »

Ainsi, les commissions « territoriales » Est et Ouest sont composées de :

Un **représentant des locataires** désigné par les associations et qui n'est pas nécessairement membre du conseil d'administration,

Un **membre du conseil d'administration**,

Le **maire de la commune** où sont implantés les logements attribués, ou son représentant,

Un **représentant de l'Etat** issu des sous-préfectures concernées (Abbeville pour l'Ouest et Péronne-Montdidier pour l'Est),

Le **médiateur** chargé de la gestion du patrimoine hors Amiens Métropole, ou en cas d'absence par le Directeur de la Gestion Locative du territoire Hors Amiens Métropole,

Le **chargé d'accompagnement social** du territoire concerné ou en cas d'absence par un autre chargé d'accompagnement social.

Autres participants aux réunions des CALEOL :

Les Réservataires sont membres de droit et avec voix consultative, pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 du CCH inclut l'attribution de logements, le **président de la commission d'attribution de l'organisme** ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour l'attribution de ces logements, de la commission d'attribution de l'organisme gérant (*voix délibérative*).

Le président de la commission peut appeler à siéger, 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 (*voix consultative*).

Article 2 : Fonctionnement des CALEOL

Réunions des CALEOL

Les réunions de la CALEOL d'Amiens Métropole ont lieu en principe chaque semaine le mardi matin à partir de 9h00. Exceptionnellement, une réunion supplémentaire pourra être tenue, notamment pour permettre l'attribution des logements d'une résidence neuve ou mise en service à la suite d'une réhabilitation ou encore pour toute autre raison impérative.

Les réunions des 2 CALEOL « territoriales » ont lieu tous les 15 jours pour chaque territoire en principe le jeudi matin pour l'Ouest et le vendredi matin pour l'Est. Les horaires et le lieu de tenue de ces réunions seront précisées directement aux membres.

Il ne sera pas établi de convocation des administrateurs sauf pour les réunions exceptionnelles. Ces dernières feront l'objet d'une convocation signée par le Directeur Général d'AMSOM précisant la date et l'heure de la CALEOL ainsi que l'ordre du jour.

Les maires et réservataires concernés par une réunion de CALEOL seront invités par les services d'AMSOM au moins 48h avant la réunion.

Quorum

Chaque commission peut valablement délibérer dès lors que trois membres au moins (non compris le Maire) sont présents ou représentés.

La représentation d'un membre ayant voix délibérative de la commission est effectuée par un autre membre ayant voix délibérative et qui en aurait reçu pouvoir. Un seul pouvoir peut être attribué par membre.

Le Président

L'ordre du jour de la première réunion annuelle comprend impérativement l'élection du président, à la majorité absolue, par les six membres de chacune des commissions.

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

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la commission désigne en début de séance celui des membres présents qui doit présider la séance.

Secrétariat

Le secrétariat des commissions d'attribution est assuré par un salarié d'AMSOM.

Chaque décision de la CALEOL, que sont l'attribution, l'attribution par classement, la non-attribution ou le rejet pour irrecevabilité de la demande, est motivée et consignée dans un procès-verbal de séance signé par le Président de séance.

Article 3 : Rôle et décisions

Une attribution nominative

La CALEOL attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, appartenant à AMSOM ou pour les logements pris en gérance. Les attributions réalisées le seront en application du règlement d'attribution des logements.

Situations évoquées en CALEOL

A réception de l'avis de disponibilité d'un logement (tout type de logement : neuf, acquisition amélioration, réhabilité ou existant), la commission aura à se prononcer sur les candidatures titulaires d'un numéro unique, instruites et classées ou priorisées par les services. Il peut s'agir tant de demandes externes, de demandes de mutation interne ou de demandes déposées par une personne morale en vue d'une sous-location ou d'une attribution par le biais d'un « bail glissant ».

Par ailleurs, la CALEOL examinera les demandes entre deux locataires souhaitant échanger leur logement.

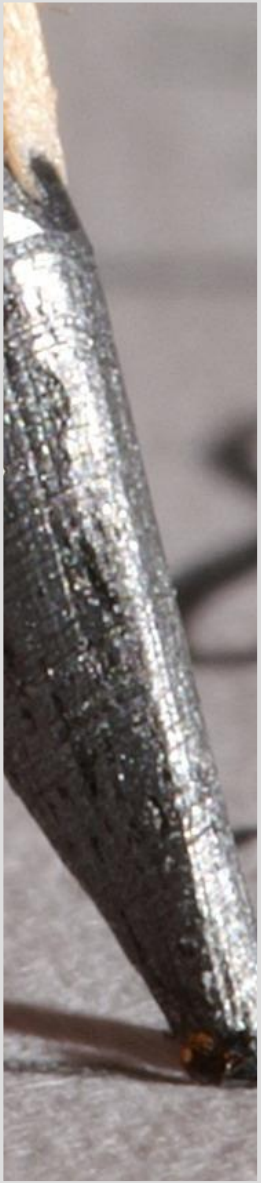
Les avenants nécessitant l'ajout d'un titulaire au contrat de location lorsque la loi ne rend pas obligatoire sa signature par le bailleur seront également évoqués en réunion de CALEOL dans le cadre des affaires diverses.

3 demandes par logement, un principe et des exceptions

La CALEOL examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer. Cette obligation s'applique à tous les logements passés en CALEOL.

Il est fait exception à cette obligation dans les deux cas suivants :

- candidatures de personnes désignées par le Préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO : article L.441-2-3 du CCH) ;
- en cas d'insuffisance du nombre de candidats. Cette situation fera l'objet d'une détermination par la CALEOL au vue des situations propres à un territoire, une résidence. Cette détermination fait l'objet d'une décision portée au compte rendu d'une réunion de la



Un pouvoir d'attribution réglementé qui met le demandeur de logement social au coeur de la procédure et lui assure un traitement juste.

CALEOL. La durée d'application de cette exception peut excéder un an sans être expressément renouvelée

Lorsque les réservataires ne présentent pas trois dossiers, ils doivent notifier par écrit à la commission d'attribution l'insuffisance du nombre de candidats à présenter. Les éléments justificatifs de l'insuffisance du nombre de candidatures sont conservés.

Décisions

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

- Attribution du logement proposé au candidat
- Attribution par ordre de priorité du logement proposé en classant les candidats. (l'attribution du logement étant prononcé au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre d'attribution par le ou les candidats classés devant lui).
- Non-attribution du logement proposé au candidat (autre que la décision de rejet).
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

Particularités

Certaines mutations internes sont rendues obligatoires par la loi :

- droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (art.13 de la loi du 1er septembre 1948),
- droit du locataire de bénéficier d'un échange que le bailleur ne peut refuser (art.9 de la loi du 6 juillet 1989),
- obligation pour le bailleur de proposer un nouveau logement (article 61 de la loi du 25 mars 2009 : sous occupation ou logement adapté non utilisé).

Ces trois cas ne donnent pas lieu aux règles mentionnées ci-avant (délivrance d'un numéro unique, respect des plafonds de ressources, examen de trois candidats).

Toutefois, la CALEOL notifie au procès-verbal, l'attribution de ces « droits à relogement ».

Les autres cas de mutations internes doivent être traités comme une première attribution.

L'examen de l'occupation des logements

Introduit dans la loi ELAN et précisé depuis, notamment par le décret du 25 juin 2019, un examen de la situation d'occupation devra donc être effectué lors d'une ou plusieurs réunions de la CALEOL d'Amiens Métropole.

L'objectif de cette évolution de la réglementation concernant les compétences des CAL est de permettre une meilleure optimisation de l'occupation du parc social dans les zones tendues, notamment par rapport à l'adéquation de la taille du logement.

Les locataires, qu'ils aient effectués une demande de logement ou non, seront concernés s'ils relèvent, de manière générale, d'une situation suivante :

- Sur occupation du logement (9m² (hors sanitaires) pour une personne, puis 7 m² de plus pour la seconde personne, et 9 m² supplémentaire pour chaque personne en plus, dans la limite de 70m²),
- Sous occupation (au plus 1 pièce supplémentaire par rapport au nombre d'occupant),
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement de plus de 150% du PLS pendant 2 années consécutives,
- Dans le cas d'une situation de handicap ou d'un logement adapté (logement PMR dont les occupants ne relèvent pas ou plus d'une situation de handicap, locataires en situation de handicap avec un logement non adapté).

Ne sont pas concernés par l'examen de l'occupation des logements pour les points 2 et 3 :

- Les logements en QPV,
- Les locataires dont l'un des occupants a dépassé, ou dépassera dans les 18 mois l'âge de 65 ans.

Les services présenteront les situations lors d'une réunion de la commission. Elle émet un avis qui sera notifié au locataire. Sur la base de cet avis, les services examinent avec le locataire les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Article 4 : Divers

Situation d'urgence ou spécifique

En cas d'extrême urgence (violences, demandeurs privés brusquement de leur logement, etc), un ménage peut être accueilli dans un logement après consultation du Président de la CAL et éventuellement du Maire de la commune concernée, et l'attribution régularisée ultérieurement par la CALEOL.

De même, pour plus de réactivité lors des périodes d'attribution des logements réservés à l'accueil des étudiants, il est admis que le service de gestion locative procède à l'attribution de ceux-ci et régularise lors de la séance de CALEOL suivante.

Majorité

Chaque décision d'attribution résulte d'un vote à la majorité simple des personnes présentes ou représentées ayant voix délibérative.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant mandaté à cet effet, dispose d'une voix prépondérante en cas de partage des voix.

En cas de litige, le président peut décider de faire prendre les décisions par vote à bulletins secrets.

Confidentialité

Les demandes de logement lors des réunions des CALEOL d'Amiens Métropole sont présentées de façon anonyme.

Néanmoins, compte tenu des dispositions destinées à protéger les données et la vie privée, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une commission d'attribution sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

Aucun document portant des informations nominatives ne peut être utilisé, transmis ou communiqué par un administrateur.