AMSOM Habitat

Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Conseil d'Administration du 22 octobre 2021

2021

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.

Table des matières

Préambule 2
Le patrimoine d'AMSOM Habitat 2
Objet de présent règlement 2
Trois commissions 3
Perspectives 3
Article 1: Composition de la CALEOL 4
Article 2: Fonctionnement des CALEOL 5
Réunions des CALEOL 5
Quorum 5
Le Président 6
Secrétariat 6
Article 3: Rôle et décisions 6
Une attribution nominative 6
Situations évoquées en CALEOL 6
3 demandes par logement, un principe et des exceptions 7
Décisions 7
Particularités 8
Article 4: L'examen de l'occupation des Logements 8
Les conditions de proposition du nouveau logement 10
La perte du droit au maintien dans les lieux 10
Article 5: Les mutations internes 11
Article 6: Divers 12
Situation d'urgence ou spécifique 12
Majorité 12
Confidentialité 12

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 règlementation, 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. 441-1-2 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'attributions 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 du CCH en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logements.

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

Elle examinera également l'occupation des logements conformément aux articles L. 442-5-2 et L. 442-3 et suivants du CCH.

Abréviations :

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

Trois commissions

Compte tenu de la dispersion géographique du patrimoine d'AMSOM Habitat 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.

Perspectives

Ce règlement est susceptible d'évolution, notamment pour appliquer les évolutions règlementaires 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 délibérative*) ;
- 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 toutes les 3 semaines 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 précisés 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 de la Gestion Locative d'AMSOM Habitat sur le territoire concerné 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 Habitat 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 Habitat.

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

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. Elle veille également à l'examen de l'occupation des logements.

Une attribution sur numéro unique départemental

La CALEOL attribue à une ou plusieurs demande(s) par référence à leur numéro unique départemental 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 Habitat 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 que de demandes de mutation interne.

Seront également évoqués en réunion de CALEOL dans le cadre des affaires diverses :

- Les demandes entre deux locataires souhaitant échanger leur logement ;
- Les avenants nécessitant l'ajout d'un titulaire au contrat de location qui ont fait l'objet d'un avis favorable des services d'AMSOM Habitat, et lorsque la loi ne rend pas obligatoire sa signature par le bailleur ;
- Les demandes déposées par une personne morale en vue d'un hébergement, d'une sous-location ou d'une attribution par le biais d'un « bail glissant » ;
- Le glissement d'un bail d'une personne morale vers le sous-locataire.

3 demandes par logement, un principe et des exceptions

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

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 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 CALEOL. La durée d'application de cette exception peut excéder un an sans être expressément renouvelée ;
- Lors d'une nouvelle présentation en CALEOL d'un logement pour lesquels tous les candidats précédents ont notifié un refus.

Lorsque les réservataires ne présentent pas trois dossiers, les services d'AMSOM Habitat viendront compléter ce nombre pour atteindre le minimum.

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) ;
- Après avis de la CALEOL notifié au(x) locataire(s) de la nécessité d'un relogement conformément à l'article L. 442-3 et suivants du CCH.

Ces 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.

Article 4 : L'examen de l'occupation des Logements

AMSOM Habitat a mis en place l'examen de l'occupation des logements dans le cadre de la loi ELAN selon les articles L. 442-5-2 et L. 442-3 et suivants du CCH.

L'Office examine tous les 3 ans, à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Les dossiers des locataires qui sont dans les situations suivantes seront donc étudiés :

- Sur-occupation ou 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 aux personnes présentant un handicap ;
- Dépassement du plafond de ressources de plus de 150% du PLUS.

L'Office prendra contact avec le(les) locataire(s) afin de vérifier la complétude des informations du contrat et le cas échéant présentera le dossier à la CALEOL pour avis.

La CALEOL donne son avis sur la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Suite aux avis rendus par la CALEOL et afin de limiter au maximum les situations de perte du droit au maintien dans les lieux, un accompagnement de chaque locataire est mis en place selon sa situation.

Les avis envisageables par la CALEOL pourront être une orientation vers un relogement, l'accession sociale ou la perte du droit au maintien dans les lieux.

Une visite « mobilité » à domicile est proposée systématiquement après l'avis de la CALEOL, elle vise à un accompagnement personnalisé de nos clients :

- La vérification des situations qui pourraient exclure les clients de la perte du droit au maintien dans les lieux (voir 1.1)
- L'accompagnement à la création et à la complétude d'une demande de logement
- L'aide à la définition du besoin selon les évolutions prévisibles de la situation
- L'explication des aides d'AMSOM Habitat
    - Aide à la mobilité par la prise en charge du déménagement
    - Financement des travaux de mise à niveau de qualité avant l'entrée dans le nouveau logement selon la composition familiale
    - Absence de double loyer entre les deux logements pendant la phase de déménagement
- Le suivi « individualisé » de la demande de logement pour favoriser les propositions de logements les plus adaptées et minimiser les causes de refus

Ces accompagnements permettent de limiter les cas de perte du droit au maintien dans les lieux.

Les situations suivantes sont présentées en CALEOL pour avis sans qu'une perte du droit au maintien dans les lieux puisse être prononcée

- Les locataires de plus de 65 ans ou qui atteindront 65 ans sur la durée du processus
- Les locataires en situation de handicap ou en perte d'autonomie reconnue par la M.D.P.H. (Maison Départementale des Personnes Handicapées) ou la C.D.A.P.H (Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées), ou ayant à charge une personne répondant aux mêmes critères qui n'ont pas fait la démarche d'une demande de logement
- Les locataires habitant un logement en zone Q.P.V. (Quartier Prioritaire de la Ville)
- Logement sous-occupé de « petite surface » et considéré comme « fausse typologie » (ex : un logement de type 3 d'une surface de 47m^2 avec une chambre ouverte ne sera pas considéré comme sous-occupé s'il est occupé par une personne seule)
- Logement sous-occupé attribué à un(e) assistant(e) maternel(le) ou familial(e) suivant l'agrément délivré
- En cas de sur-occupation et si la typologie adaptée n'existe pas dans le parc de logements situé dans la commune.

Les logements de « petites surfaces » et « fausses typologies » feront l'objet d'une mise à jour de la convention avec l'Etat afin de régulariser la typologie réellement présente.

Les conditions de proposition du nouveau logement

Si une demande de logement a bien été enregistrée à la suite de la visite "mobilité", des propositions de logements pourront être faites en cohérence avec les attentes du client.

Dans ce cadre, chaque suggestion de logement fera l'objet d'une proposition orale préalable au passage en commission. Dans le cas où cette offre serait refusée, le candidat ne sera pas présenté en CALEOL et cette proposition ne sera pas traitée comme refus.

Si le client, lors de la visite "mobilité", refuse la création d'une demande de logement, la CALEOL pourra lui faire 3 propositions de logement correspondant aux besoins selon la connaissance du dossier.

Les propositions faites dans le cadre d'un relogement pour les dossiers présentés en CALEOL pourront se faire sans prise en compte du plafond applicable au logement proposé. Si la typologie proposée est inférieure à celle du logement occupé, le loyer du nouveau logement devra être inférieur à celui du logement actuel.

La perte du droit au maintien dans les lieux

Si toutefois, ces accompagnements ne permettent pas le relogement des locataires concernés, la perte du droit au maintien dans les lieux est notifiée au locataire dans les cas suivants :

- Sous-occupation comme défini par l'article L. 621-2 du CCH
    - 6 mois après le refus de la 3ème proposition de logement par la CALEOL
- Absence d'une personne handicapée dans un logement adapté
    - 6 mois après le refus de la 3ème proposition de logement par la CALEOL
    - Ou 18 mois en cas de décès de la personne ouvrant droit au logement adapté
- Dépassement du plafond de ressources de plus de 150% du plafond PLUS pendant 2 années consécutives
    - 18 mois après avertissement par courrier, sauf baisse de ressources sur la même période

Article 5 : Les mutations internes

Parce que la satisfaction client est au cœur de ses engagements et intégrée dans sa stratégie globale, AMSOM Habitat porte une attention particulière sur le parcours résidentiel et la fidélisation de ses clients.

Lorsque l'on devient locataire d'AMSOM habitat, le logement est réglementairement et idéalement adapté à la composition de la famille ainsi qu'à ses revenus.

Au fil du temps, ces conditions évoluent et modifient cet équilibre en générant de nouveaux besoins. Changer son logement devient alors une nécessité bien au-delà d'une simple obligation réglementaire.

Favoriser la mobilité résidentielle, c'est aussi apporter une réponse aux demandes de mutation interne justifiées par des besoins avérés. AMSOM Habitat étudie notamment les situations suivantes :

- Ménage en situation de handicap nécessitant un logement adapté ;
- Ménage en situation de sur-occupation ou de sous-occupation ;
- Ménage avec un taux d'effort au logement trop élevé ;
- Ménage en situation d'urgence liée à un danger pour les personnes, attestée par les instances compétentes ;
- Ménage vivant dans le périmètre d'un projet patrimonial (démolition de logements, restructuration, …)

En dehors de ces critères, une demande de mutation pour un même type de logement n'est pas considérée comme prioritaire mais peut être présentée à la CALEOL dans le cadre du parcours résidentiel.

Tout dossier de demande de mutation doit être obligatoirement complet et pourvu d'un numéro unique départemental avant son examen par la CALEOL.

Sauf urgence comme défini ci-dessus, les demandes de mutation interne dont les locataires ne respectent pas les conditions suivantes d'occupation du logement actuel ne seront pas présentées en CALEOL :

- Occuper le logement actuel depuis au moins 1 an
- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire ;
- User paisiblement du bien loué, s'abstenir de troubler la tranquillité des personnes, respecter la « charte de bon voisinage »
- Répondre des dégradations et pertes ;
- Prendre à sa charge l'entretien courant des lieux loués et de ses équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives ;
- Laisser l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble ;

Ne pas transformer, sans l'accord exprès et écrit de l'Office, les lieux loués et leurs équipements.

Article 6 : 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.