

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

INTRODUCTION

En application des articles L 441-1 à L 441-2-6, L 442-5-2 et R 441-1 à R 441-12 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'Administration définit les orientations qui guident l'attribution des logements et l'examen de l'occupation des logements et établit un règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL).

1 – ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

1-1 – Critères de recevabilité de la demande

Toute demande d'attribution de logement locatif social doit faire l'objet d'un enregistrement départemental. Un numéro départemental est délivré au demandeur lors de l'enregistrement de sa première demande de logement dans le département considéré. La durée de validité de la demande est d'un an à compter de son enregistrement. A défaut de renouvellement dans le délai, la demande est annulée.

Sont exclus, les candidats mineurs, ainsi que les majeurs incapables, si leur candidature n'est pas présentée par un tuteur, ou un organisme de tutelle, ainsi que les étrangers en situation irrégulière sur le territoire français.

Toute fausse déclaration du candidat entraîne irrémédiablement la radiation de sa demande.

1-2 - Instruction de la demande

Tout demandeur de logement social a droit à une information sur les données le concernant qui figurent dans le système d'enregistrement départemental et dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L 441-2-6 du CCH ainsi que sur les principales étapes du traitement de sa demande, notamment les conditions dans lesquelles est effectuée la désignation de sa demande en vue de son passage devant la commission mentionnée à l'article L 441-2-6 du CCH. Il a droit également à une information sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire mentionné dans sa demande et sur tout autre territoire susceptible de répondre à ses besoins.

Par ailleurs, conformément à l'article L 441-2-8 du CCH, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un Plan Local pour L'Habitat (PLH) doivent élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Informations des Demandeurs (PPGDLSID) qui fixe les règles de gestion de la demande et d'informations des demandeurs.

1-3 – Critères d'attribution

1-3.1 – Plafonds de ressources

Les candidats doivent justifier de revenus entrant dans le cadre des plafonds de ressources réglementaires. Leur situation est toutefois examinée, en fonction de leurs ressources réelles au moment de l'attribution, pour tenir compte d'éventuels changements de situation (chômage, divorce, ...).

TL

1-3.2 – Solvabilité

La Commission veillera à ce que les attributions soient faites de telle manière que les logements attribués correspondent aux capacités financières des ménages concernés.

La solvabilité du ménage s'apprécie, en tenant compte de l'ensemble des revenus soumis à l'impôt dont il peut disposer (salaires, pensions...), ainsi que l'ensemble des autres ressources et aides diverses (Allocations Familiales, Allocations d'Handicapés). Il est également tenu compte du montant de l'aide au logement à laquelle le ménage peut prétendre. Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, il sera intégré dans le calcul du taux d'effort, au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L 442-12 du CCH.

1-3.3 – Critères de priorité

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL) s'engage à respecter les critères de priorité définis aux articles L 441-1, L 441-2-3, L 313-26-2, L 313-35 du CCH en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L 441 du CCH.

En règle générale, la date d'ancienneté de la demande sera un critère décisif pour départager les candidats présentant des caractéristiques comparables.

Afin de favoriser le parcours résidentiel des locataires, la CALEOL pourra prioriser les demandes de mutation des locataires qui occupent un logement en vente.

1-3.4 – Occupation sociale

Les attributions de logements doivent respecter les conditions d'occupation réglementaires et favoriser l'égalité des chances et la mixité sociale conformément aux articles L 441-1, L 441-2-3 et L 441-1-5 du CCH, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire à toutes les catégories de publics éligibles au parc social.

Elles doivent donc favoriser :

- l'accès aux demandeurs dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des Quartiers prioritaires Politique de la Ville (QPV),
- l'accès aux demandeurs autres que ceux mentionnés au 21^{ème} alinéa de l'article L 441-1 dans les QPV.

Conformément à l'article L 441-1-2 du CCH, le représentant de l'Etat, dans chaque département, conclut un Accord Collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Les organismes titulaires de droits de réservation sur le département peuvent aussi être signataires de l'accord. Cet accord définit un engagement d'attribution de logements aux publics définis aux articles L 441-1 et L 441-2-3 du CCH dans le respect de la mixité sociale et des équilibres territoriaux (article L 441-1-6 du CCH).

De même, les EPCI tenus de se doter d'un PLH, ou ayant une compétence habitat et au moins un QPV doivent se doter d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui adopte des orientations concernant les attributions de logements (article L 441-1-5 du CCH). Ces orientations sont définies dans une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) signée par l'EPCI, les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans l'EPCI et les organismes titulaires de droits de réservation. Elle définit des engagements en termes d'attribution de logements aux publics définis aux articles L 441-1 et L 441-2-3 du CCH dans le respect de la mixité sociale et des équilibres territoriaux (article L 441-1-6 du CCH).

1-3.5 – Réservations

Les décisions d'attribution devront tenir compte des réservations réglementaires existant au bénéfice du Préfet et des Collectivités (Département, EPCI, Communes), ainsi que des conventions passées par la Société avec les organismes réservataires, dans le cadre de la législation sur la participation des employeurs à l'effort de construction.

2 - RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET d'EXAMEN DE L'OCCUPATION DE LOGEMENTS (CALEOL)

Le présent règlement intérieur a pour objet de définir les modalités de fonctionnement de la CALEOL mises en place au sein de La Nantaise d'Habitations.

2-1 – Objet de la commission

La commission procède à l'attribution nominative des logements propriété de la Société ou faisant l'objet d'un mandat de gérance, ayant bénéficiés d'aides de l'État, ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement, et donnés en première location ou à la relocation.

La commission est également chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements soumis par le bailleur, conformément à l'article L. 442-5-2 du CCH, ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle 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.

2-2 – Compétence géographique

L'activité de la CALEOL s'exerce sur tout le territoire de compétence de La Nantaise d'Habitations et dans toutes les communes dans lesquelles La Nantaise d'Habitations gère des logements locatifs.

Elle se réunit au siège social.

Toutefois, en vertu des dispositions de l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), si la dispersion géographique le justifie, le Conseil d'Administration peut décider de créer plusieurs commissions comprenant chacune six membres dont un administrateur représentant les locataires dont il fixe le nombre en même temps qu'il détermine le ressort de leur compétence. Ces représentants sont désignés par le Conseil d'Administration sans qu'il soit nécessaire de les choisir parmi les administrateurs.

Enfin, une CALEOL peut-être créée sur demande d'un EPCI dans le périmètre duquel devront être réalisées les obligations de mixité sociale lorsque l'organisme dispose de plus de 2 000 logements sociaux sur ce territoire (article L 441-2 du CCH).

2-3 – Composition

Conformément à l'article R441-9 du CCH, la Commission comprend :

2-3.1 – Les membres avec voix délibérative :

- Six administrateurs, membres du Conseil d'Administration dont un désigné parmi les représentants des locataires. Dans le cas où la société serait amenée à créer plusieurs commissions, les membres avec voix délibérative seraient constitués de cinq représentants désignés par le Conseil d'Administration et d'un administrateur représentant des locataires.
- Le Préfet du département du siège de la société ou l'un de ses représentants, membre du corps préfectoral (L 441-2 du CCH).
- Les présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière de Programme Local de l'Habitat ou leurs représentants, sur leur territoire où se situent les logements à attribuer et qui ont créé une Conférence Intercommunale du Logement et adopté un Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et de l'Information des Demandeurs.
- Le Maire de la Commune, ou son représentant, où se situent les logements à attribuer.

- S'il y a lieu, le président de la CALEOL de l'organisme mandant ou son représentant, pour les logements à attribuer faisant l'objet d'un mandat de gérance en application de l'article L 442-9 du CCH.

Un ou plusieurs suppléants peuvent être désignés par le Conseil d'Administration pour chaque membre, étant précisé que le suppléant de l'administrateur représentant les locataires doit être désigné dans son collège.

2-3.2 – Les membres avec voix consultative :

- Un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées, désigné dans les conditions prévues par décret. N° 2005-1440 du 22 novembre 2005,
- Les réservataires non-membres de droit concernant l'attribution des logements pour lesquels ils disposent de droit de réservation.

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 à attribuer,
- pour être entendue de façon ponctuelle, toute personne de son choix.

2-4 – Durée des mandats des membres titulaires ou suppléants

Les membres sont désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur.

Néanmoins, leur mandat prend fin :

- en cas de démission ou décès,
- en cas de perte des conditions d'éligibilité pour le membre représentant les administrateurs locataires,
- en cas de révocation par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration pourvoit, alors, à leur remplacement dans les plus courts délais.

2-5 – Présidence de chaque Commission

Les six membres élisent un Président.

Cette élection se fait à la majorité absolue des membres présents ou représentés, pour une durée correspondant à la durée du mandat de la personne élue.

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

En cas d'absence du Président, la Commission élit un Président de séance.

En cas de perte de la qualité de membre de la Commission par le Président, une nouvelle élection a lieu dans les mêmes conditions.

2-6 – Fonctionnement de la Commission

La commission se réunit au siège de la Société, selon un planning prévisionnel arrêté par les membres de la CALEOL et communiqué annuellement aux membres du Conseil d'Administration.

Au plus tard, la veille de la séance, le Préfet du Département et les maires seront informés de l'étude de dossiers concernant leur territoire. Cette confirmation pourra se faire par tous moyens écrits.

La commission peut, en outre, être réunie à tout moment, à la seule condition d'en informer, 24 heures à l'avance, les membres et le Préfet.

Les convocations sont alors faites, par tous moyens écrits, par le Président ou, en son absence, par un membre de la Direction de la Société.

En cas de situation d'extrême urgence, hors commission, le Directeur Général a tous pouvoirs pour prendre une décision d'attribution qui sera validée lors de la prochaine réunion de la commission. Il s'agit de relogements suite à sinistre qui rend le logement inhabitable (incendie, explosion, dégâts des eaux, ...).

2-7 – Commission numérique

Après accord du représentant de l'Etat dans le département, la séance de la commission peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance.

Pendant la durée de la CALEOL 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 CALEOL physique.

2-8 – Délibération et Quorum

La commission peut valablement délibérer si à minima, trois membres titulaires ou suppléants, avec voix délibérative, sont présents.

Chaque membre de la commission peut être remplacé par un suppléant.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

En cas d'égalité de voix, le Maire où sont implantés les logements concernés, ou son suppléant, disposent d'une voix prépondérante.

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

Après chaque réunion, il est dressé un procès-verbal mentionnant les personnes présentes, les dossiers présentés et les attributions décidées par ordre de priorité.

Les procès-verbaux, signés par le Président ou le Président de séance, sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial et adressés aux Maires et au Préfet.

2-9 – Modalités d'attribution des logements

La commission examine pour un même bien au minimum trois demandes, excepté dans les quatre cas suivants :

- candidats désignés par le Préfet en application du septième alinéa du II de l'article L.441-2-3 ou selon toute autre dérogation autorisée par le Préfet.
- logements attribués à des associations dans le cadre d'un contrat de location avec clause de « transfert de bail » et ce, uniquement lors du transfert de bail à l'occupant.

- logements neufs adaptés aux besoins spécifiques de candidats repérés en amont de la livraison des résidences et pour lesquels un travail d'adaptation du logement est réalisé selon les préconisations médicales.
- en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

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

- 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 ;
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive ;
- Non-attribution du logement au candidat proposé. Tout refus doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document en exposant le ou les motifs du refus d'attribution (article L 441-2-2 du CCH) ;
- Rejet pour irrecevabilité.

En cas de refus du logement par le candidat unique désigné par le Préfet en application du septième alinéa du II de l'article L.441-2-3 ou selon toute autre dérogation autorisée par le Préfet et retenu par la CALEOL, cette dernière n'examinera que deux candidatures lors d'une prochaine séance.

En cas de refus du logement par les trois candidats retenus par la CALEOL, cette dernière n'examinera qu'une seule candidature lors d'une prochaine séance.

2-10 – Indemnités liées aux fonctions de membre de la Commission

Les administrateurs qui participent à la CALEOL bénéficient de l'indemnité prévue par l'article R 421-56 du code de la Construction et de l'Habitation et ce, en conformité avec l'article 12 des statuts.

Il est précisé que, le cas échéant, l'indemnité forfaitaire n'exclut pas :

- Une indemnité versée, sur justificatifs, aux administrateurs qui exercent une activité salariée,
- Le remboursement des frais de transport sur justificatifs.

2-11 – Compte rendu d'activité

La Commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration de la Société.

2-12 – Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la CALEOL sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

Le non-respect de cette obligation peut entraîner la révocation par le Conseil d'Administration.

Approuvé par le Conseil d'Administration
Lors de sa séance du 26 avril 2024

Certifié conforme, le 5 juillet 2024

Le Directeur Général,

Thomas CAUDRON

