



Règlement intérieur des
Commissions d'attribution
des logements et
d'examen de l'occupation
des logements
(CALEOL)

Mis à jour le 03 juin 2020

8

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
1 OBJET DE LA CALEOL.....	3
2 COMPOSITION DE LA CALEOL.....	3
2.1 Composition.....	3
2.2 Durée des fonctions.....	5
2.2.1 Présidence de la Commission	5
2.2.2 Gratuité des fonctions des membres	5
3 ORGANISATION DE LA CALEOL	5
3.1 Périodicité des réunions	5
3.2 Convocation.....	6
3.3 Quorum	6
4 MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE LA CALEOL	7
4.1 Présentation des demandes de logement.....	7
4.2 Compétences pour l'attribution des logements.....	7
4.3 Situation d'urgence	8
4.4 Examen triennal des conditions d'occupation des logements.....	8
5 DECISIONS ET COMPTES RENDUS DE LA CALEOL	8
5.1 Décisions.....	8
5.2 Décision d'attribution	9
5.2.1 Décision d'attribution par classement	9
5.2.2 Décision d'attribution sous condition suspensive	9
5.2.3 Décision de non attribution.....	9
5.2.4 Décision de rejet pour irrecevabilité :	10
5.3 Comptes rendus.....	10
5.4 Confidentialité	10
6 COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DE LA CALEOL	11
7 MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR.....	11
8 PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL.....	11
9 REGLEMENT D'ATTRIBUTION	11

B

PREAMBULE

Conformément aux dispositions des articles L.441-2 et R.441-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et du décret du 5 mai 2017, compte tenu de la taille et de la situation géographique de son patrimoine et suite à la fusion de la SCIC HLM PROPRIETE FAMILIALE DE NORMANDIE avec la SCIC HLM CIF COOPERATIVE, le Conseil d'Administration de CIF COOPERATIVE a créé deux commissions d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL) :

- La CALEOL Pays de la Loire pour les territoires du 44/85
- La CALEOL Seine Maritime et Eure pour les territoires du 76/27.

Le présent règlement intérieur des CALEOL a été validé par le Conseil d'administration de la Société lors de sa séance du 03 juin 2020. Les commissions devront respecter les orientations de la politique générale d'attribution des logements.

1 OBJET DES CALEOL

Les CALEOL sont les instances décisionnaires en matière d'attribution sur les territoires où sont implantés les logements locatifs de CIF COOPERATIVE.

Elles ont pour missions :

- L'examen de la recevabilité des demandes,
- L'attribution nominative des logements appartenant à la société, ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement,
- **L'examen triennal** des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L.442-5-2 du Code de la construction et de l'habitation (sur occupation- sous occupation- reconnaissance d'un handicap – dépassement des plafonds de ressources).

2 COMPOSITION DES CALEOL

2.1 Composition

2.1.1 LA CALEOL PAYS DE LA LOIRE

La CALEOL Pays de la Loire est composée comme suit :

Avec voix délibérative :

- **6 membres permanents** désignés par le Conseil d'administration parmi les administrateurs, dont 1 représentant des locataires.
 - o Le représentant des locataires doit satisfaire aux conditions d'éligibilité exigées de l'administrateur représentant des locataires.
- **3 membres de droit :**
 - o Le Maire de la commune (ou son représentant) sur laquelle sont situés les logements à attribuer ;



- Le représentant de l'Etat dans le département (ou son représentant) ;
- Les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, ou leurs représentants.

S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 du Code de la construction et de l'habitation et comprenant l'attribution des logements, le président de la Commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

Avec voix consultative :

- le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les représentants des réservataires, pour ce qui concerne l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Par ailleurs, le Président de la Commission peut aussi 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.

2.1.2 LA CALEOL SEINE MARITIME ET EURE

La CALEOL Seine Maritime et Eure est composée comme suit :

Avec voix délibérative :

- **6 membres permanents** désignés par le Conseil d'administration, dont 1 représentant des locataires, trois membres connaissant les problématiques du territoire « havrais » et deux membres connaissant les problématiques du territoire « nantais ».
 - Le représentant des locataires doit satisfaire aux conditions d'éligibilité exigées de l'administrateur représentant des locataires.
- **3 membres de droit :**
 - Le Maire de la commune (ou son représentant) sur laquelle sont situés les logements à attribuer ;
 - Le représentant de l'Etat dans le département (ou son représentant) ;
 - Les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, ou leurs représentants.

S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 du Code de la construction et de l'habitation et comprenant l'attribution des logements, le président de la Commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

Avec voix consultative :

- le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les représentants des réservataires, pour ce qui concerne l'attribution des logements relevant de leur contingent.

B

Par ailleurs, le Président de la Commission peut aussi 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.

2.2 Durée des fonctions

La durée du mandat des membres est **fixée à 1 an**.

Les membres des CALEOL peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'administration qui doit pourvoir à leur remplacement.

Pour le représentant des locataires, la durée du mandat est associée à sa qualité de locataire, il est déclaré démissionnaire s'il perd cette qualité.

2.2.1 PRESIDENCE DE LA COMMISSION

Le Conseil d'Administration désigne, à la majorité absolue, le Président de la commission choisi parmi les 6 membres titulaires.

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

Le Président est élu pour la durée de son mandat de membre de la Commission. En cas d'absence du Président, les membres de la commission désignent un Président de séance.

2.2.2 GRATUITE DES FONCTIONS DES MEMBRES

La fonction de membre de la CALEOL est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la Commission qui exerce la présidence.

Seul le remboursement des frais de transport sur justificatifs et le versement d'une indemnité forfaitaire de déplacement peuvent être décidés par le Conseil d'administration et alloués aux membres de la Commission ayant la qualité d'administrateur.

3 ORGANISATION DES CALEOL

3.1 Périodicité des réunions

Les CALEOL se réunissent aussi souvent que nécessaire et au moins une fois tous les deux mois, en un lieu fixé pour chaque réunion et indiqué sur la convocation.

Une feuille de présence, mentionnant les membres convoqués et leur localisation géographique, sera dupliquée sur chaque site et signée par les membres présents sur ce site.

Conformément aux dispositions prévues à l'article L. 441-2 du CCH, les commissions d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation de logements peuvent prendre une forme dématérialisée en réunissant ses membres à distance.

Les moyens de visioconférence ou de télécommunication devront permettre de garantir une participation effective à la réunion et ne pourront être admis que si leurs caractéristiques techniques permettent :



- une retransmission continue et simultanée des délibérations,
- l'individualisation de chaque membre y participant,
- l'individualisation de toute autre personne dont la présence est justifiée par une disposition légale ou dont la présence est constatée,
- la sécurité et la confidentialité des échanges et de la transmission des pièces entre les membres de la commission.

Lorsque la CALEOL se réunit à distance, le Président de séance complète et signe seul la feuille de présence.

3.2 Convocation

Le planning des réunions est établi semestriellement par le Président de la Commission puis transmis à chaque participant à la Commission.

Ce planning sera transmis aux membres de la Commission extérieurs à la Société, par courrier ou par tout autre moyen. Les représentants des collectivités territoriales ont la possibilité de prendre connaissance des dossiers les concernant en s'adressant dans les deux jours précédant la réunion, au Président de la commission.

Les réunions seront confirmées sous un délai de 48 heures avant la tenue de chaque Commission par courriel envoyé à l'adresse communiquée préalablement, aux :

- Membres permanents désignés par le Conseil d'administration,
- Membres de droit, pour ce qui concerne l'attribution des logements relevant de leur territoire,
- Représentants des réservataires, pour ce qui concerne l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Chaque membre de la commission devra en effet, dès sa désignation, communiquer une adresse électronique à laquelle pourront lui être envoyés les documents et convocations ; chaque membre de la commission devra communiquer sans délai à la commission sa nouvelle adresse électronique en cas de modification de celle-ci.

L'ordre du jour est également transmis par courriel, au moins 24 heures à l'avance, aux membres de la commission. Il précise le nombre de logements à attribuer par ensemble immobilier et par commune.

3.3 Quorum

La CALEOL peut valablement délibérer, dès lors que **trois de ses membres avec voix délibérative sont présents** (sont également réputés présents les membres participants à la réunion par voie d'audio ou de visioconférence).

Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe, avec voix délibérative, aux séances uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente.

La représentation d'un membre titulaire de la Commission peut être effectuée, par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre, de la Commission présent lors de la séance.

Chaque membre de la Commission ne peut bénéficier **que d'un seul pouvoir**. En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission convoquera à nouveau ses membres.



4 MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE LA CALEOL

4.1 Présentation des demandes de logement

Conformément à l'article R.441-3 du Code de la construction et de l'habitation la CALEOL examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer.

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

- candidatures de personnes désignées par le préfet en application du 7^{ème} alinéa du II de l'article L.441-2-3 du CCH (candidat DALO) ;
- en cas d'insuffisance du nombre des candidats,
- candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du CCH (subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux).

Lorsque les réservataires ne présentent pas 3 dossiers, ils doivent notifier par écrit à la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements l'insuffisance du nombre de candidat à présenter. Les éléments justificatifs de l'insuffisance du nombre de candidatures sont conservés.

Conformément à l'article L. 441-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la CALEOL si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement régional et enregistrée dans le système national d'enregistrement (IMHOWEB /SNE) dans les conditions fixées par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

4.2 Compétences pour l'attribution des logements

Conformément à l'article R.441-3 du Code de la construction et de l'habitation, pour chaque candidat, la Commission prend l'une des décisions suivantes :

- 1) Attribution du logement proposé à un candidat ;
- 2) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité ;
- 3) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le Code de la construction et de l'habitation n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la CALEOL ;
- 4) Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- 5) Rejet pour cause d'irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, notifiée dans les conditions prévues à l'article L. 441- 2-2.

Aucun échange ni aucune attribution de logement ne pourront être réalisés sans obtenir l'autorisation de la CALEOL, excepté dans les cas prévus par la loi et qui s'imposeraient à la Société.



4.3 Situation d'urgence

Dans le cadre d'un relogement en urgence, la Direction Générale ou le Président de la commission peut proposer un logement à un demandeur en extrême difficulté, dès lors que ce dernier remplit les conditions nécessaires, après signature d'une convention précaire.

Il en est rendu compte à la CALEOL qui suit.

4.4 Examen triennal des conditions d'occupation des logements

A compter du 1^{er} janvier 2019, dans les zones tendues, la CALEOL 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.

La CALEOL 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.

5 DECISIONS ET COMPTES RENDUS DE LA CALEOL

5.1 Décisions

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

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

Pour chaque dossier de demande de logement, le vote s'effectue à haute voix ou à main levée.

Lorsque la CALEOL se réunit à distance, les membres de la commission font part de leurs décisions 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.

Postérieurement à la Commission, le candidat a accès aux informations concernant la décision de la Commission, son rang en cas d'attribution sous réserve de refus du ou des candidats précédents, ainsi que des motifs de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive et en cas de non attribution.



5.2 Décision d'attribution

La décision d'attribution doit être notifiée par écrit (par courrier ou par mail) au candidat. Ce dernier devra faire connaître son acceptation ou son refus dans le délai de 10 jours calendaires à compter de la notification.

5.2.1 DECISION D'ATTRIBUTION PAR CLASSEMENT

En cas de décision d'attribution par classement, le candidat devra faire connaître son acceptation ou son refus dans le délai imparti par la Commission, conformément à l'article R.441-10 du Code de la construction et de l'habitation, ledit délai ne pouvant être inférieur à 10 jours.

En cas de refus, l'attribution du logement est alors prononcée au profit du candidat suivant dans le classement sans qu'il soit nécessaire de soumettre à nouveau le dossier à la Commission.

En revanche, en cas d'acceptation, une décision de non-attribution sera adressée aux candidats de second et troisième rang qu'une fois le contrat de location du logement proposé signé par l'attributaire. Information transmise par courrier ou via le fichier commun de la demande du département.

5.2.2 DECISION D'ATTRIBUTION SOUS CONDITION SUSPENSIVE

Une décision d'attribution sous condition suspensive sera prononcée par la Commission uniquement lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le Code de la construction et de l'habitation n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de sa demande.

Ce type de décision emporte l'obligation pour la Société de signer un bail avec l'attributaire sur le logement, objet de l'attribution, si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution. Ledit délai est laissé à la libre appréciation de la Commission.

Ce type de décision ne peut, en conséquence, viser que l'attente de justificatifs concernant des pièces complémentaires (situation familiale, professionnelle, financières, etc.)

Dès lors que le candidat justifie avoir réalisé la condition dans le délai imparti, l'attribution est alors automatique, sans qu'il y ait besoin de soumettre à nouveau le dossier en Commission pour faire constater que la condition a bien été respectée.

Il en est de même en cas de non réalisation de la condition. Dans un tel cas, la décision se transforme automatiquement, sans formalité supplémentaire, en non-attribution.

5.2.3 DECISION DE NON ATTRIBUTION

La Commission peut prendre une décision de non-attribution du logement proposé dans toutes les hypothèses où elle dispose d'un motif lui permettant de ne pas accepter la candidature, autre que celui lié à l'irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social.

Toute décision de non-d'attribution doit être communiquée au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution (par courrier ou via le fichier commun de la demande).

L'attribution d'un logement sera automatiquement refusée par la Commission notamment dans les cas suivants :

-dépassement du plafond de ressources applicable au logement à attribuer ;

-le demandeur ou son codemandeur est déjà propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et à ses capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé.



Les autres motifs suivants peuvent conduire à une non attribution, à savoir :

- absence des pièces obligatoires (pièce d'identité, régularité de séjour et revenu fiscal de référence) ;
- attribution à un autre candidat (dans le cadre d'une attribution par classement) ;
- non adéquation de la capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives ;
- inadaptation du logement aux besoins (en raison de sa typologie, de sa localisation...) ;
- absence d'offre disponible correspondant aux besoins du demandeur ;
- dette locative au moment de l'attribution.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritaire par la Commission de médiation et désigné par le Préfet à la Société pour être relogé, la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements concernée se prononce sur l'attribution d'un logement comme pour toute autre attribution. *En cas de refus de la candidature, la Commission devra argumenter sa décision auprès du Préfet ou du délégataire du droit au logement opposable.*

5.2.4 DECISION DE REJET POUR IRRECEVABILITE :

La décision d'irrecevabilité de la demande est prise par la Commission au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. Il en va notamment ainsi :

- en cas d'absence de titre de séjour régulier du demandeur ou de son codemandeur ;
- lorsqu'il est avéré que les pièces communiquées par le demandeur dans le dossier sont falsifiées ;
- en cas de dépassement des plafonds de ressources permettant d'obtenir un logement social.

La décision d'irrecevabilité doit être notifiée au demandeur par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen d'attester de la remise et être motivée.

5.3 Comptes rendus

A la fin de chaque commission, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance et par un autre membre de la Commission.

Lorsque la CALEOL se réunit à distance, le procès-verbal de la commission est signé par le Président de la commission ou par la Directrice Générale.

Les procès-verbaux, ainsi que les fiches de commissions, sont conservés sous format numérique sur le réseau.

5.4 Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une CALEOL sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance.

P

6 COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DE LA CALEOL

La commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d'administration de la Société ainsi qu'au représentant de l'Etat 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 et aux maires des communes intéressées.

Conformément à l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation, les conditions dans lesquelles la commission procède à la désignation des candidats sont à disposition sur simple demande et sur notre site internet.

7 MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Toute modification au présent règlement sera impérativement soumise au Conseil d'Administration pour approbation.

8 PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements respectent la réglementation sur la protection des données à caractère personnel. Les traitements de données à caractère personnel générés par leur activité le sont dans le strict respect des textes et de façon transparente vis-à-vis des personnes concernées.

Dans ce cadre et pour garantir la parfaite sécurité des données à caractère personnel traitées, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commission d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation de logements sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance et au contenu des débats échangés pendant les sessions.

Les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision doivent impérativement être laissés sur place. Aucune copie de dossier n'est possible en cas de gestion numérique de la Commission.

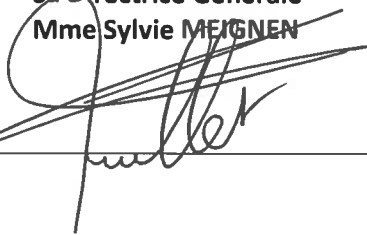
Lorsque la CALEOL se réunit à distance, les membres de la commission devront s'engager, préalablement à la transmission par le Président des données nécessaires à l'analyse des dossiers, à détruire les données ainsi reçues dès la fin de la réunion, par l'effacement définitif des fichiers, tant numériques qu'en version papier, en cas d'impression des documents.

9 REGLEMENT D'ATTRIBUTION

Le règlement d'attribution figure, ci-après, en annexe.

Fait à NANTES
Le 3 juin 2020
En DEUX Originaux

Pour CIF COOPERATIVE,
Sa Directrice Générale
Mme Sylvie MEIGNEN



**ANNEXE AU REGLEMENT INTERIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES
LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES
LOGEMENTS DE LA SOCIETE CIF COOPERATIVE**

POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET CRITERES DE SELECTION

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	12
1 POLITIQUE D'ATTRIBUTION.....	13
2 CRITERES DE SELECTION ET DEMANDEURS PRIORITAIRES.....	13
2.1 Instruction et présentation des dossiers.....	13
2.2 Critères de sélection.....	15
2.3 Objectifs quantitatifs.....	16
2.4 Autres Objectifs.....	16
3 DECISIONS.....	17
4 PARCOURS RESIDENTIEL ET FIDELISATION DES CLIENTS.....	18
5 RECOURS CONTRE UNE DECISION DE LA COMMISSION.....	18
6 TRANSPARENCE DES ATTRIBUTIONS.....	18

f

POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET CRITERES DE SELECTION

PREAMBULE

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement. Elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La politique d'attribution de CIF COOPERATIVE s'inscrit dans un contexte partenarial avec : les collectivités territoriales, les services de la préfecture, Action Logement Services investis dans le processus de gestion de la demande et des attributions de logements. CIF COOPERATIVE participe aux dispositifs partenariaux visant à faciliter l'accueil de ménages défavorisés dans le cadre des conventions de gestion du contingent préfectoral et des Conférences Intercommunales du Logement.

1 POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Pour ce qui concerne l'attribution des logements locatifs sociaux, l'Entreprise Sociale pour l'Habitat CIF COOPERATIVE s'engage à respecter les prescriptions légales suivantes :

- ✓ les conditions de ressources fixées par arrêté ministériel.
- ✓ les réservations de logements au bénéfice de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics, des établissements publics de coopération intercommunale, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, et les organismes à caractères désintéressés.
- ✓ l'attribution aux demandeurs qui se sont enregistrés selon la procédure du numéro unique.

2 CRITERES DE SELECTION ET DEMANDEURS PRIORITAIRES

2.1 INSTRUCTION ET PRESENTATION DES DOSSIERS

Concernant le contingent propre à l'ESH CIF COOPERATIVE, les Chargés de mission sélectionnent en partenariat avec les services de la Ville des dossiers sur le fichier commun pour le passage en CALEOL. Concernant les logements réservés, les dossiers sont communiqués par les réservataires.

Dans les deux situations (logement sur contingent propre ou logement réservé), il est tenu compte de l'ancienneté de la demande et des choix exprimés par les candidats. Dans tous les cas, les attributions sont faites en respectant le droit des publics prioritaires conformément à l'article L. 442 – 2.3 de l'alinéa 7 du II du CCH.

La liste des dossiers examinés en Commission est arrêtée au plus tard 48 heures avant la tenue de la Commission.

f

Chaque candidat pourra être contacté pour faire le point sur sa demande et approfondir avec les Chargés de mission la connaissance de la situation. Il appartiendra au candidat de produire les pièces justificatives énumérées par arrêté ministériel du 6 août 2018. Pour chaque logement, il est proposé au moins trois candidats, sauf en cas de dérogation, d'insuffisance de la demande ou dans le cas de ménage en situation de droit au logement opposable (DALO, art R. 441-3 du CCH).

En cas de refus par le bénéficiaire, l'attribution est prononcée au profit du candidat suivant.

Dans le cas où le taux d'effort dépasserait 33 %, la commission pourra apprécier la situation au regard du reste à vivre au cas par cas.

Avant présentation à la Commission, lors de l'étude des candidatures, les Chargés de Missions s'assureront :

- Du respect de la charte déontologique départementale du fichier commun de la demande de logement pour la présentation des candidatures.
- De la sélection de candidats inscrits au fichier commun.
- Des demandes de mutations en attente des locataires.
- Si nécessaire d'un premier entretien (téléphonique), qui permettra une analyse plus fine de la candidature.
- Dans le cadre d'un logement faisant l'objet d'une réservation Action Logement Services ou Préfecture, (hors livraisons neuves) les candidats pourront être directement sélectionnés dans le fichier commun.
- Les éléments présentés pour chaque candidature (composition familiale, situation professionnelle, ressources, revenus imposables et plafond de ressources, évaluation de l'APL), feront l'objet d'une vérification au préalable.
- De même, une vérification sur les éléments se rapportant au bien présenté devra être réalisée (date de disponibilité, montant du loyer et charges, et annexe éventuelle).
- De la liste des pièces justificatives pour l'instruction de la demande de logement (arrêté du 24 juillet 2013) :

Pièces obligatoires :

- Pièce d'identité pour chacune des personnes majeures à loger ou pour les enfants mineurs livret de famille ou acte de naissance.
- Régularité du séjour.
- Revenu fiscal de référence des personnes appelées à vivre dans le logement.

Pièces complémentaires :

- Attestant de la situation familiale.
- Attestant de la situation professionnelle.
- Document justificatif des revenus perçus.
- Logement actuel attestant de la situation indiquée.
- Motivation de la demande (sans logement – logement non décent – logement insalubre – procédure d'expulsion – logement repris pour vente – violences familiales – coût du logement – handicap – raison de santé – divorce/séparation – regroupement familial – assistant maternel – mutation professionnelle – accédant en difficulté – rapprochement lieu de travail).

b

2.2 CRITERES DE SELECTION

Les critères de priorité sont fixés par l'article L. 441-1 du CCH. Ces derniers sont appliqués en cohérence avec les dispositions de la loi « Egalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017, la loi « ELAN » du 23 novembre 2018 et de la politique intercommunale, qui ont comme finalité la mise en œuvre du droit au logement et la mixité sociale au sein des territoires.

Les conditions réglementaires d'attribution portent sur :

- le respect des plafonds de ressources légaux en tenant compte des dérogations éventuelles,
- la détention d'un titre de séjour en cours de validité.

Les attributions sont prononcées en tenant compte :

- du patrimoine,
- de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage,
- de l'éloignement des lieux de travail,
- de la mobilité géographique liée à l'emploi,
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- du montant de l'APL, ALS ou ALF auxquelles le ménage peut prétendre,
- des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en EHPAD,
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Par ailleurs, les membres de la CALEO sont informés du taux d'effort et du reste à vivre de chaque candidat afin de pouvoir apprécier la capacité financière des ménages demandeurs. Si le taux d'effort est supérieur à 33%, une analyse est effectuée au cas par cas en se référant au reste à vivre quotidien qui ne devra pas être inférieur à 10 € par unité de consommation.

Conformément aux objectifs de la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et de la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, des attributions annuelles seront affectées à des personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO, puis attribués prioritairement aux catégories de personnes définies à l'article L. 441-1 du CCH, dans l'ordre suivant :

- 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 mal 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

f

ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code.

- h) personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime.
- i) personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles.
- j) personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal.
- k) 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.
- l) personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers.
- m) personnes menacées d'expulsion sans relogement.

2.3 OBJECTIFS QUANTITATIFS

L'attribution des logements doit favoriser l'égalité des chances et la mixité sociale en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ainsi, la Commission prendra également en compte, pour fonder ses décisions, les objectifs suivants :

Ménages Prioritaires

- 25% des attributions des bailleurs, communes, Action Logement, et l'intégralité du contingent préfectoral soit 47.5 % des attributions annuelles seront consacrés aux ménages prioritaires L441-1 / demandeurs de mutation avec motifs/ménages nécessitant un relogement lié aux opérations de RU/ ménages relevant de la politique du logement d'abord-
- avec une attribution privilégiée dans le parc non fragile situé hors quartiers prioritaires aux seuls ménages du 1^{er} quartile ou relogés.

Ménages ciblés pour la diversification des quartiers prioritaires

- Ménages des 2,3 et 4^{ème} quartiles (50% des attributions annuelles en quartier prioritaire).
- Dont ménages cibles (20 à 30 % des attributions annuelles en quartier prioritaire de ménages actifs ou retraités avec des ressources sup à 60 % plafond PLUS).

2.4 AUTRES OBJECTIFS

Conformément à sa philosophie de fonctionnement, CIF COOPERATIVE s'engage à suivre également les objectifs suivants :

- Favoriser la mixité sociale et garantir de bonnes conditions de cohabitation entre les ménages, en fixant des orientations d'attribution localisées selon le ciblage de groupes fragilisés par l'occupation sociale et de potentialités d'accueil de groupes stables ;
- Assurer l'accueil des personnes défavorisées ou cumulant des difficultés économiques et sociales, et l'adapter à leurs besoins, par la mise en place d'un accompagnement spécifique, en partenariat avec les associations (hébergement temporaire en structure d'accueil, sous-location, bail glissant,...)



- Poursuivre la politique d'accueil des populations spécifiques, par la construction de logements adaptés destinés aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap.

3 DECISIONS

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements prévues à l'article L. 441-2 du CCH examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes 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 R. 331-25-1 du CCH.

Pour chaque candidat, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat.
- 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 du CCH par le ou les candidats classés devant lui.
- 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 du CCH, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ; 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.
- Non-attribution au candidat du logement proposé.
- Décision mentionnée au d de l'article R. 441-2-8 du CCH notifiée dans les conditions prévues à l'article L. 441-2-2 du CCH.

La décision prise par la Commission est notifiée au demandeur, afin de faire courir le délai de réflexion de 10 jours prévu par l'article R441-10 du CCH.

L'information est accessible pour le demandeur sur le site départemental de saisie en ligne : le rang - décision de non attribution lorsque le bail est signé par un attributaire placé devant – le motif de la condition suspensive.

Les critères de non-attribution définit par CIF COOPERATIVE sont les suivants :

- Dossier incomplet sur pièces complémentaires
- Inadéquation coût/ressources
- Pièces non conformes
- Orientation vers une évaluation sociale
- Caractéristiques du logement non adapté
- Non conforme à la politique d'attributions
- Demandeur plus intéressé
- Demandeur pas intéressé
- Propriétaire d'un autre logement adapté à la situation du candidat
- Dépassement des plafonds de ressources
- Non réponse suite à une prospection

b

Rejet/Radiation

- Dépassement de plafond de ressources
- Titre de séjour irrégulier

4 PARCOURS RESIDENTIEL ET FIDELISATION DES CLIENTS

La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements tient compte des paramètres suivants, permettant de favoriser la mutation interne et le parcours résidentiel de ses clients :

- demandes de logements des clients déjà logés par CIF COOPERATIVE, qui souhaitent accéder pour différents motifs à un autre logement (vieillesse, etc),
- relogement des ménages dans le cadre d'opérations d'urbanisme spécifiques : démolition-reconstruction,
- relogement à titre temporaire suite à des situations urgentes liées à des sinistres.

Pour bénéficier d'une mutation, le locataire doit notamment remplir les conditions suivantes :

- un logement bien entretenu,
- un paiement régulier de son loyer,
- 6 mois d'occupation minimale,
- ne pas avoir occasionné de troubles,
- avoir souscrit une assurance multirisque habitation,
- régler une situation de sur-occupation ou de sous-occupation de logement,
- offrir un logement moins onéreux à un locataire en difficulté de paiement,
- apporter une solution à un trouble de l'habitat localisé,
- un changement de situation familiale,
- un motif de santé.

5 RECOURS CONTRE UNE DECISION DE LA COMMISSION

Les recours contre des décisions d'attribution ou de non attribution relèvent du tribunal administratif.

6 TRANSPARENCE DES ATTRIBUTIONS

Afin de garantir la transparence de l'ensemble du processus d'attribution, le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements qui définit les conditions dans lesquelles sont désignés les candidats est un document public mis à la disposition de l'ensemble des demandeurs de logement et de toute autre personne qui en ferait la demande.

L