

REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION

Adopté par le Conseil d'Administration de SOCIÉTÉ VILLEURBANNAISE D'URBANISME le, 22 janvier 2020

Article 1 : Préambule

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) tient compte :

- Des orientations prises par le Conseil de Surveillance dans la politique d'attribution, dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- Du II de l'article L. 441-2-3 du CCH, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- Des orientations fixées par les conférences intercommunales du logement mentionnées à l'article L. 441-1-5 du CCH, si elles sont créées ;
- Du contenu des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-8 du CCH.

La commission d'attribution est seule compétente pour attribuer les logements sociaux.

En outre, en application des articles L. 441-2 et art. L. 442-5-2 du CCH, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la commission est également chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage des locataires dont les baux sont signés depuis 3 ans. Les dossiers des locataires dans les situations suivantes seront examinés :

- Départ de l'occupant présentant un handicap ;
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable pour le logement occupé ;
- Suroccupation du logement (9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus) ;
- Sous-occupation (nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale).

La commission 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.

Le règlement intérieur des CALEOL et la politique d'attribution sont mis en ligne sur le site internet de la SVU afin d'être rendus publics.

Article 2 : Objet

La Commission d'Attribution des Logements (désignée ci-après CALEOL) a pour objet d'attribuer nominativement les logements conventionnés du patrimoine locatif de la Société Villeurbannaise d'urbanisme qui sont libérés ou qui sont mis en location à la suite de la construction d'un nouveau programme.

Article 3 : Travail administratif préalable relatif à la recherche de candidats

3.1 Recevabilité des demandes

Pour être examiné par la CALEOL, les demandes doivent obligatoirement être enregistrées avec un numéro unique départemental.

Depuis le 1er avril 2011, l'enregistrement des demandes de logement est réalisé par chaque destinataire d'une demande de logement (bailleurs sociaux et certaines institutions habilitées), sur un fichier partagé de la demande de logement social (le fichier commun du Rhône désignée ci-après PELHAS). L'Office travaille exclusivement à partir de ce fichier commun, en suivant des règles déontologiques établies.

Par principe, ne sont pas représentées à la CALEOL les demandes :

- Etablies par des personnes reconnus juridiquement dans l'incapacité (mineurs, sous tutelle...)
;
- Déposées par des personnes étrangères ne disposant pas d'un titre de séjour régulier ou expiré ;
- Formulées par des familles dont les revenus dépassent les plafonds ;
- N'ayant pas été enregistrées sur le fichier partagé de la demande locative sociale.

3.2 Recherche et critère de sélection des demandes

Le patrimoine de la Société Villeurbannaise d'urbanisme possède une part importante de logements réservés. Cette gestion se fait par flux.

Les collectivités territoriales et les employeurs dans le cadre du 1% logement, lors de la construction ou de la réhabilitation des logements sociaux, bénéficient de logements réservés sur lesquels elles désignent à la Société Villeurbannaise d'urbanisme le (ou les) candidat(s) de leur choix pour être soumis à l'examen de la CALEOL. En cas de non-présentation de candidat ou de dépassement du délai de présentation, La Société Villeurbannaise d'urbanisme sélectionnera les candidats selon la procédure normale.

Dans le cas où le réservataire ou la mairie, ne présente qu'un seul candidat, la Gestion Locative doit tout mettre en œuvre pour rechercher deux autres candidats afin de présenter, au minimum, 3 dossiers à la CALEOL.

Dans le cas où le logement ne relève pas d'un contingent réservataire, la Gestion Locative devra examiner en priorité la liste des demandeurs sur la commune de Villeurbanne et enregistrés sur le fichier FPDLS ; en cas d'absence de demande sur cette commune, il élargira la requête aux communes voisines ou au secteur géographique proche.

La Gestion Locative vérifiera tout d'abord la conformité de la demande, l'adéquation des revenus et de la taille de la famille par rapport au type du logement et l'adéquation entre les souhaits du demandeur et le logement proposé.

Elle analysera ensuite les différents critères permettant de sélectionner et prioriser les candidats :

- L'ancienneté de la demande ;
- L'appartenance aux publics prioritaires définis par le CCH, et en particulier les publics correspondant aux critères DALO, CHRS (dont les listes sont consultables sur système « SYPLO » de la Préfecture) ;
- Les mutations internes à la Société Villeurbanaise d'urbanisme, pour motif économique, ont également un aspect prioritaire, dans le cadre de la prévention des expulsions pour l'impayés de loyer ;
- La spécificité du logement proposé (réservataire, financement, adaptation handicap...).

Afin d'améliorer la prise en compte et la spécificité des publics prioritaires, la Gestion locative peut également solliciter l'expertise de la Gestion Sociale en aval ou en amont de la CALEOL.

En cas de vacance commerciale, c'est-à-dire liée au manque de candidat, la Société Villeurbanaise d'urbanisme procédera à des actions de commercialisation spécifiques pour rechercher des candidats (publicité, pose de panneau, annonces locales, etc...).

La Gestion Locative établit ainsi une liste de 3 dossiers minimum à partir de ces critères de sélections et présente ces candidatures sous forme de fiche individuelle comportant les informations nécessaires à la prise de décision (composition familiale, montant et type de revenus, motif de la demande, loyer du logement proposé, taux d'effort, simulation APL, reste à vivre ...).

Article 4 : Critères d'attribution des logements par la CALEOL – Règles et respect des engagements

4.1. Les critères d'attributions

Toute attribution sera conforme aux règles d'attribution des logements sociaux, ressources, adéquation de la taille du logement à la composition familiale, conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement du lieu de travail.

La CALEOL devra respecter au mieux les priorités suivantes :

- L'ancienneté de la demande ;
- Les contingents réservataires ;
- Les orientations des dispositifs visant à l'accueil des populations démunies au sens du CCH ;
- L'urgence de la situation du demandeur : violences physiques (conjugales, voisinage dangereux), hébergement précaire (voiture, hôtel, rue, ...) ;
- L'urgence du demandeur lié à son handicap ou à sa dépendance (problématiques physiques et/ou psychologiques) ;
- Les demandes de mutations internes au motif économique ou de santé (handicap) ;
- Les autres situations exceptionnelles.

4.2 Autres considérations (mixité et solvabilité)

La CALEOL s'attachera dans toute attribution à limiter :

- Les risques d'impayés (calcul du taux d'effort et du reste à vivre selon les modalités de calcul des barèmes FSL (revenus du foyer – loyers résiduel/30(jour)/par le nombre de personnes composant le foyer) ;
- Les risques liés aux troubles de jouissance (problèmes comportementaux avérés, capacité du demandeur à vivre en collectivité, mode de vie spécifique).

Elle peut conditionner l'attribution du logement à la mobilisation par le requérant des aides possibles, assurant sa solvabilité (dossier CAF, FSL, Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé (MASP), Suivi Social Lié au Logement (SSLL).

Le cas échéant, la CALEOL peut surseoir ou conditionner l'attribution du logement à un examen plus approfondi du dossier.

La CALEOL aura une attitude cohérente de peuplement en veillant à garantir la mixité sociale dans le choix des familles face à une situation économique et sociologique existante. Elle veillera notamment, dans le cadre des attributions, à s'assurer de l'évolution en termes de ressources et d'âge de la population du patrimoine, en général ou d'un site en particulier.

Au regard de ces éléments, la CALEOL établira un classement par rang de priorité des 3 dossiers, afin de pouvoir attribuer le logement au candidat du rang suivant en cas de refus du premier choix et ceci sans nécessiter de nouvel examen de la CALEOL (hormis en cas de changements majeurs dans la situation du demandeur, revenus ou composition familiale). Elle pourra également refuser la candidature ou surseoir à sa décision.

Article 5 : Lutte contre la vacance et la situation d'urgence

Le fonctionnement de la CALEOL doit permettre une location des logements la plus rapide possible afin d'éviter les pertes de loyer.

Dans cette logique, si les réservataires, la commune ou la Gestion Locative sont dans l'incapacité de fournir un minimum de trois candidats par logement présenté, la CALEOL devra tout de même statuer sur le ou les candidats proposés, mais toujours dans le respect des règles et critères d'attribution définis plus haut, sans attendre que le quota de 3 dossiers soit atteint.

Afin de mieux répondre à l'urgence de reloger certaines personnes en difficultés et également dans le cadre de la lutte contre la vacance, la CALEOL pourra se réunir de façon exceptionnelle à la demande de la Gestion Locative ; en cas d'impossibilité matérielle ou humaine de réunir cette CALEOL exceptionnelle. La Gestion Locative pourra avec l'autorisation écrite du Président de la CALEOL, procéder à l'attribution d'un logement avant passage en CALEOL, sous la condition impérative de présenter le dossier lors de la séance plénière suivante.

Article 6 : Composition de la Commission d'attribution et renouvellement

Conformément à la décision du conseil d'administration, la composition de la CALEOL est la suivante :

6 membres règlementaires désignés par le Conseil d'Administration

- 1 membre représentant les associations de locataires
- 2 membres désignés par le conseil d'administration
- 1 membre représentant Est Métropole Habitat
- 1 membre représentant la Mairie de Villeurbanne
- 1 membre représentant la SVU

Le Préfet du Département du siège de l'Office (ou un de ses représentant, membre du corps préfectoral), **avec voix délibérative.**

- **Le Président de la SVU compétent en matière de PLH** (ou son représentant), pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence, **avec voix délibérative.**
- **Le Maire** (ou son représentant) de chaque commune invitée, **avec voix délibérative.**
- S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L442.9 et comprenant l'attribution des logements, le Président de la Commission d'Attribution de l'organisme mandant ou de son représentant

- Le représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées dans les conditions prévues par décret, **avec voix consultative**,
- Le représentant de chaque réservataire non-membre de droit, **avec voix consultative** concernant l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Participent également :

- La Direction
- Le (s) représentant (s) du pôle Gestion Locative

Le Conseil d'Administration procédera à la désignation des membres de la CALEOL lors de chaque renouvellement des conseils d'administration.

Article 7 : Quorum

Pour délibérer valablement, les CALEOL devront être composées au moins de trois membres administrateurs présents ou représentés par mandat.

Chaque membre des CALEOL ne pourra être porteur que d'un seul mandat.

Article 8 : Décisions

Les décisions d'attribution des logements sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas de partage, une voix prépondérante est attribuée selon les conditions suivantes :

Délibérations des CALEOL : la voix prépondérante en commission est attribuée au représentant de la SVU à la double condition :

- Qu'il ait créé une Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Qu'il ait adopté un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD)

Si ces 2 conditions ne sont pas réunies, c'est le Maire de la Commune où se situe(nt) le(s) logement(s) à attribuer qui disposera de la voix prépondérante.

Article 9 : Présidence

Les 6 membres élisent à la majorité absolue et en son sein un Président, pour une durée fixe. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu. En cas d'absence du Président, il sera procédé, en début de séance à la désignation de son représentant.

Article 10 : Participation des communes

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant dûment mandaté, participe avec voix délibérative (et éventuellement prépondérante, selon les conditions définies par l'article 8) aux séances, pour ce qui concerne l'attribution de ces logements.

A cet effet, le présent règlement intérieur sera adressé à chaque Maire des communes où sont implantés les logements de La SVU.

Article 11 : Participations extérieures

Le Président, à chaque fois qu'il le jugera utile, pourra appeler à siéger à titre consultatif, un représentant des CCAS, un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements ou toute autre personne compétente qui pourra apporter un conseil avisé en vue de l'attribution du logement.

Article 12 : Déroulement des réunions

La CALEOL se réunira 1 fois par quinzaine selon un planning établi pour le semestre, avec un décalage d'au moins 5 jours entre 2 commissions.

A titre exceptionnel, la CALEOL pourra également se réunir à la demande du pôle Gestion Locative et avec l'accord du Président de la CALEOL pour l'examen de situations particulières.

Tous les membres concernés par la CALEOL seront invités au moins 3 jours avant la tenue des réunions.

Article 13 : Compte-rendu d'activité au Conseil d'Administration

Le représentant du pôle Gestion Locative établira à la suite de chaque CALEOL, un procès-verbal qui sera transmis pour approbation à la commission suivante.

Les membres de la CALEOL pourront proposer des modifications au règlement intérieur pour les soumettre au Conseil d'Administration qui décidera.

Le responsable du pôle Gestion Locative établira, une fois par an, un rapport d'activité qui sera soumis au Conseil d'Administration qui, au vu de ce rapport, pourra fixer de nouvelles orientations.

Article 14 : Confidentialité, respect des dispositions RGPD et discrimination

Compte tenu du caractère nominatif, les membres de la commission sont tenus à la discrétion absolue quant aux informations portées à leur connaissance. Les listings utilisés en séance devront être détruits.

Les discriminations dans l'accès au logement sont prohibées par la loi.

À cet égard, l'article 1er de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs indique qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal ». Ces motifs sont : l'origine, le sexe, la situation de famille, la grossesse, l'apparence physique, la particulière vulnérabilité économique, le patronyme, le lieu de résidence, l'état de santé, la perte d'autonomie, le handicap, les caractéristiques génétiques, les mœurs, l'orientation sexuelle, l'identité de genre, l'âge, les opinions politiques, les activités syndicales, la capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, l'appartenance ou la non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée.

L'interdiction de discriminer concerne les candidats à la location, et intervient à toutes les étapes de l'accès au logement : du contenu de l'offre de location, en passant par la constitution du dossier, jusqu'à l'examen des candidatures par le bailleur.

Les sanctions applicables au non-respect de ces dispositions sont mentionnées à l'article L 2252 du code pénal.

Article 15 : Modification du règlement intérieur

Le présent règlement pourra être complété ou modifié par le Conseil d'Administration :

- A l'initiative des Présidents de CALEOL dans le cas d'une modification du contexte réglementaire rendant nécessaire une adaptation du règlement intérieur.
- Sur proposition du Bureau ou de la moitié des membres du Conseil d'Administration