



RÈGLEMENT INTÉRIEUR

DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS DE LA S.A. HLM LA ROSERAIE

Conseil d'Administration du 14/12/2017

Article 1 ^{er} :	Création	Page 3
Article 2 :	Objet	Page 3
Article 3 :	Compétence géographique	Page 3
Article 4 :	Composition	Page 3
Article 5 :	Durée et mandat	Page 4
Article 6 :	Présidence de la commission	Page 4
Article 7 :	Convocation de la commission	Page 4
Article 8 :	Quorum et Délibérations de la commission	Page 4
Article 9 :	Périodicité et lieu des réunions	Page 5
Article 10 :	Indemnité de fonction	Page 5
Article 11 :	Politique d'attribution	Page 5
Article 12 :	Traitement des cas d'urgence	Page 5
Article 13 :	Secrétariat et Procès-verbal de réunion	Page 6
Article 14 :	Compte-rendu de l'activité des commissions	Page 6
Article 15 :	Confidentialité	Page 6
Article 16 :	Mention légale d'information	Page 6
Politique d'attribution - Annexe au Règlement Intérieur de la C.A.L.		Page 7

Article 1^{er} : Création

En vertu des dispositions des articles L 441-2, R 441-9 et suivants du code de la construction et de l'habitation, il est créé par décision du Conseil d'Administration de la S.A. HLM LA ROSERAIE en date du 18 Septembre 1992, une commission d'attribution des logements (C.A.L.).

Article 2 : Objet

La commission a pour objet l'attribution nominative des logements gérés par la S.A. HLM LA ROSERAIE. Ces attributions sont effectuées en fonction de la politique d'attribution et des orientations définies par le Conseil d'Administration.

Article 3 : Compétence géographique

La Commission a compétence géographique sur le Département d'Eure-et-Loir.

Elle peut s'organiser et se réunir en tant que de besoins à Chartres ou à Dreux en fonction d'attributions par territoires.

Article 4 : Composition

Chaque commission est composée :

Avec voix délibérative

- 1) de six (6) membres désignés par le Conseil d'Administration sur proposition, pour chaque catégorie d'entre eux, des membres correspondants dudit conseil, dont :
 - cinq (5) représentants du Conseil d'Administration
 - un (1) administrateur élu des locataires

Chaque représentant de locataires doit notamment être locataire d'un logement appartenant au patrimoine de la S.A. HLM LA ROSERAIE.

Les membres de la commission peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement.

Chaque membre de la commission peut être remplacé par un ou par plusieurs suppléants dont les conditions de nomination et de révocation sont identiques à celles du membre qu'il remplace ;

- 2) du Maire de la Commune (ou de son représentant) où sont implantés les logements attribués ;
- 3) du Préfet du Département ou son représentant
- 4) du Président de l'EPCI compétent en matière de PLH sur le territoire relevant de sa compétence.

Avec voix consultative et sur invitation du Président de la Commission :

- un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- 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.
- un représentant d'organismes réservataires non membre de droit pour l'attribution de logements relevant de leur contingent.

Article 5 : Durée et mandat

La durée de chaque réunion de la commission n'est pas limitée.

La durée du mandat de membre de la commission est égale au maximum à la durée du mandat d'administrateurs de la S.A HLM LA ROSERAIE telle que définie dans ses statuts ou de l'institution qu'il représente.

Article 6 : Présidence de la commission

Les six (6) membres de la commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président qui préside les séances de la commission. Le Président doit être administrateur de la Société.
En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Président est désigné pour la durée de son mandat d'administrateur. Le Président est rééligible.
Chaque commission peut désigner un (1) Vice-Président qui présidera la séance en cas d'absence du Président.

En cas d'absence du Président et du Vice-Président, la commission désignera à la majorité absolue, à chaque séance, parmi ses membres administrateurs présents, celui qui présidera la séance. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Article 7 : Convocation de la commission

Un planning annuel est établi et est communiqué aux membres de la commission. Ce planning peut faire l'objet de modification à la demande du Président de la Commission ou du Vice-Président ou du Directeur Général après consultation du Président de la commission.

Les membres de droit de la commission sont convoqués aux séances par le Président desdites commissions par tout moyen.

Le Président délègue cette mission au Directeur Général de la S.A. HLM LA ROSERAIE.

Article 8 : Quorum et Délibérations de la commission

La commission peut valablement délibérer si trois (3) membres administrateurs au moins sont présents ou représentés.

Tout membre de droit de la commission peut donner pouvoir à un autre membre de droit de la commission.

Chaque membre de droit de la commission ne peut bénéficier que d'un (1) seul pouvoir.

Les décisions sont prises à la majorité des membres de droit présents ou représentés.

En cas de partage égal des voix, le Président de l'EPCI (ou son représentant) remplissant les conditions prévues par la loi Egalité Citoyenneté a voix prépondérante et à défaut le Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer. En cas d'absence des représentants des membres ci-avant, la voix du Président de séance est prépondérante.

La commission prévoit de s'adjoindre en outre, à titre consultatif, le Directeur Général de la Société ou le responsable du service attributions, et tout collaborateur des services attributions et gestion locative qui pourrait compléter les informations nécessaires à la commission.

Les séances ne sont pas publiques.

Article 9 : Périodicité et lieu des réunions

Les réunions ont lieu aussi souvent qu'il est nécessaire et sauf exception,

- ✓ 1^{er} Mardi de chaque mois à partir de 09 H 00
- ✓ 2^{ème} Mardi de Chaque mois à partir de 09 H 30.

Article 10 : Indemnité de fonction

Les membres de la commission désignés par le Conseil d'Administration exercent leur fonction à titre gratuit et cela même pour le membre de la commission qui en exerce la présidence. Ils bénéficient d'une indemnité dite de « frais de déplacements » suivant le barème établi par le Conseil d'Administration.

Article 11 : Politique d'attribution

La commission d'attributions procède à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles L. 441-1, L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. La commission d'attributions veille également au respect des dispositions prévues dans les accords collectifs portés à sa connaissance.

Le Conseil d'Administration de la S.A. HLM LA ROSERAIE. fixe les orientations applicables à l'attribution des logements. Celles-ci figurent dans un document intitulé « Politique d'attribution », annexé au présent règlement et adopté par ledit Conseil.

La commission d'attribution des logements doit respecter les orientations ainsi définies.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la commission examine au moins trois (3) demandes pour un même logement à attribuer.

Article 12 : Traitement des cas d'urgence

En cas de situation d'urgence (immeuble frappé de péril ou d'atteinte grave à la sécurité des biens ou des personnes,) le Président délègue au Directeur Général de la S.A. HLM LA ROSERAIE l'attribution du ou des logements disponibles nécessaires. Les attributions effectuées dans ces conditions seront entérinées à la réunion suivante de la commission.

Article 13 : Secrétariat et Procès-verbal de réunion

Le secrétariat des commissions et l'établissement des procès-verbaux sont assurés par le service chargé de la gestion locative.

Après chaque réunion de la ou des commissions, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance. Les procès-verbaux sont collectés dans un classeur prévu à cet effet. Un exemplaire du procès-verbal est adressé au Préfet du Département.

Article 14 : Compte-rendu de l'activité des commissions

La commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, par un rapport présenté au Conseil d'Administration de la S.A. HLM LA ROSERAIE

Article 15 : Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes 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 et des motivations des décisions prises.

En cas de non-respect et à tout moment, un membre de la commission qui n'aurait pas respecté le devoir de réserve et/ou de discrétion peut être révoqué. Toute divulgation d'informations confidentielles est susceptible d'engager la responsabilité civile voire pénale de leur auteur.

Article 16 : Mention légale d'information

La S.A. HLM LA ROSERAIE informe qu'elle procède à la collecte d'informations concernant les demandeurs de logements afin d'organiser l'attribution des logements mais aussi de permettre leur suivi. Ces informations sont à destination du personnel de la S.A. HLM LA ROSERAIE et des membres de la Commission d'attribution des logements. Elles peuvent également être communiquées aux représentants des territoires sur lesquels la S.A. HLM LA ROSERAIE est amenée à intervenir.

Conformément aux articles 38 à 40 de la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, chaque demandeur dispose d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition qu'il peut exercer à l'adresse suivante : ACTECIL, A l'attention du CIL La Roseraie ACTECIL 2 place du maire Wendling 67 590 Shweighouse Sur Moder (seules les demandes signées, accompagnées de la photocopie d'une pièce d'identité, seront traitées), en joignant une copie d'une pièce d'identité.



ANNEXE
AU RÈGLEMENT INTÉRIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
DE LA S.A. HLM LA ROSERAIE

Conseil d'Administration du 14/12/2017

Politique d'attribution

LE CONTEXTE

Il appartient au Conseil d'Administration de définir les orientations d'attributions qui guident les décisions de la Commission d'Attribution de Logements (CAL).

Ces orientations d'attribution prennent en compte les priorités d'attribution définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et de la Loi Egalité et Citoyenneté s'agissant des ressources des demandeurs du 27 Janvier 2017 n°2017-86.

La recherche des candidatures se fait sur la base de critères d'attribution qui sont issus des textes réglementaires, des conventions passées localement et des orientations internes à l'organisme.

Article 1 - Des critères réglementaires issus du Code de la Construction et de l'Habitation

L'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation détermine 5 grandes catégories de priorités d'attribution :

- Personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou logement de transition ;
- Personnes mal logées ou reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes mariées ou pacsées faisant l'objet de violences conjugales attestées par le juge.

La loi n°2007-290 du 5 mars 2007 a instauré le Droit au logement opposable (DALO). Dorénavant, le droit à un logement décent et indépendant est garanti par l'État aux personnes en situation régulière sur le territoire français et qui ne sont pas en mesure d'y accéder par leurs propres moyens ou de s'y maintenir. Ce droit s'exerce par un recours amiable puis contentieux. La loi bénéficie, sans condition de délai, à cinq (5) catégories prioritaires de demandeurs ainsi qu'aux demandeurs d'hébergement et aux demandeurs de logement social en délai dépassé (dont le recours contentieux est possible depuis le 1^{er} janvier 2012).

Article 2 - Des critères issus de la Loi Egalité et Citoyenneté et du PDALPD

La loi n°2017-86 du 27 Janvier 2017 dite « Loi Egalité et Citoyenneté » (LEC) a pour objectif de lutter contre les ségrégations sociales et territoriales.

Elle favorise l'accès de chacun à un logement abordable adapté à ses besoins, quels que soient son lieu de résidence et son niveau de revenus, à travers trois leviers :

-  Les attributions de logements sociaux
-  Les loyers dans le parc social
-  L'offre de logements sociaux

Les orientations issues de la concertation partenariale prévue par la loi sur les attributions se donnent comme objectifs :

- Améliorer la coordination partenariale sur les territoires, sous l'égide des EPCI, en lien avec l'Etat,
- Simplifier les démarches des demandeurs, améliorer leur information sur l'offre et les démarches à accomplir
- Rendre plus transparente la gestion des demandes et des attributions
- Apporter plus de mixité et mieux répartir les ménages prioritaires et à bas revenus

Un décret préfectoral fixe le seuil de ressources annuelles définissant les demandeurs relevant du 1^{er} quartile de ressources par unité de consommation et devant faire l'objet d'une attribution par EPCI hors Quartiers Prioritaires de la Ville (HQPV) selon un pourcentage défini par EPCI dans le cadre de Conventions Intercommunales d'Attributions (CIA).

La réglementation prévoit une déclinaison sur les territoires, des priorités nationales à travers les Plans Départementaux pour l'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et les accords collectifs d'attribution.

Le PDALPD accorde une priorité :

- aux personnes et familles sans aucun logement
- aux personnes menacées d'expulsion sans relogement
- aux personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- aux personnes hébergées ou logées temporairement
- aux personnes confrontées à un cumul de difficultés.

Ces accords définissent pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attributions de logement aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles dont les besoins ont été identifiés dans le PDALPD. Ils définissent les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Article 3 - Les engagements pris par l'organisme avec ses réservataires et ses partenaires

Les orientations d'attributions constituent également un élément de cadrage de la politique territoriale de l'organisme dont elles assurent la cohérence. Ces orientations servent de référence pour l'élaboration du cahier des charges de gestion sociale de la **Convention d'Utilité Sociale (CUS)** et trouvent une expression au travers de la définition des engagements en matière de diversité de l'occupation et d'accueil des ménages défavorisés.

C'est dans ce contexte que la S.A. HLM LA ROSERAIE souhaite affirmer sa politique d'attribution qui s'articule autour de 3 axes :

I - GARANTIR LA TRANSPARENCE ET L'ÉGALITÉ DE TRAITEMENT DES CANDIDATURES

II - ÊTRE UN ACTEUR DU FONCTIONNEMENT ET DE L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES QUARTIERS

III - PROPOSER UN PARCOURS RÉSIDENTIEL AUX LOCATAIRES.

I - GARANTIR LA TRANSPARENCE ET L'ÉGALITÉ DE TRAITEMENT DES CANDIDATURES

La S.A. HLM LA ROSERAIE s'engage à garantir la transparence et l'égalité de traitement des candidatures.

1 - L'information des candidats :

Le règlement intérieur de la Commission est affiché sur chaque lieu d'accueil à Chartres et Dreux.

2 - L'enregistrement et le suivi de la demande :

Chaque demande de logement reçue dans les bureaux de la S.A. HLM LA ROSERAIE est enregistrée dans un délai maximal de QUINZE (15) jours.

Tout demandeur qui le souhaite est reçu par un agent du service locatif.

3 - Les conditions de recevabilité de la demande :

Tout dossier est recevable à l'exception de deux cas :

- le dépassement des plafonds de ressources en vigueur
- l'absence de titre de séjour ouvrant droit à l'accès au logement social (arrêté de Mars 2010).

4 - L'information aux partenaires :

Le planning des réunions de la commission est établi en début d'année et est communiqué aux membres de la Commission et au Préfet du Département.

L'information aux communes : chaque commune est conviée à la commission lorsqu'un logement se libère sur son territoire ou à la mise en service d'un nouveau programme.

L'information aux réservataires : chaque réservataire est informé de la mise en service d'un programme ou de la libération d'un logement.

5 - La sélection des dossiers pour passage en CAL :

Le conseiller location sélectionne les dossiers pour le passage en CAL sous la responsabilité du Responsable de la gestion locative.

Conformément aux dispositions du décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007, pour chaque logement libéré, le conseiller location sélectionne au moins trois (3) demandes qui sont présentées à l'examen de la CAL (sauf en cas d'insuffisance de la demande ou en cas de DALO).

- **Puis aux ménages prioritaires** au titre de l'article L441-1 du CCH qui est actualisé:
 - Personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
 - (nouveau) : Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
 - Personnes mal logées, 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
 - Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
 - Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
 - Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
 - Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS justifiant de violences et personnes menacées de mariage forcé
 - 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

6 - Principes d'attribution :

Critères d'exclusion :

- le dépassement des plafonds de ressources en vigueur définis à l'article R441-1 du CCH
- absence de titre de séjour régulier ou récépissé mentionné à l'arrêté du 22 janvier 2013, en cours de validité, et ce pour 3 mois
- les candidats qui sont déjà propriétaires d'un logement adapté aux besoins (loi MOLLE)

7 - Compétence d'attribution :

La commission est l'instance décisionnaire du processus d'attribution. Elle examine les dossiers présentés en commission et rend une décision : attribution, non attribution ou rejet. Toute décision est notifiée par écrit.

La commission examine des dossiers complets (sont considérés comme incomplets les dossiers qui demeurent incomplets après une demande écrite de complément datant d'un (1) mois).

Les membres de la commission procèdent à l'attribution du logement et au classement des autres demandes par ordre de priorité.

Au maximum, dans les cinq (5) jours suivant la commission, le candidat attributaire est informé par courrier de la suite donnée à son dossier. Il en est de même pour les candidats suivants en cas de refus de l'attributaire qui précède.

La composition de la commission est définie dans le règlement intérieur.

La commission se réunit au moins une (1) fois par mois.

La Commission rend compte, obligatoirement, une (1) fois par an, de son activité d'attributions de logements locatifs sociaux dans un rapport au Conseil d'Administration.

8 - Décision de la commission :

Il est rappelé les orientations prises par le Conseil d'Administration sa séance du 23 Mars 2006, à savoir :

- Solvabilité au regard de la charge logement
- Adéquation du lieu de travail au regard de la Commune
- Motivation d'une urgence de la situation du demandeur
- Préservation de la tranquillité du voisinage, telle que définie au bail.

Ces orientations sont maintenues.

Attribution :

Proposition de logement avec désignation d'un rang

- Attribution
- Attribution sous réserve de justification du respect des plafonds de ressources
- Attribution sous réserve de justification de la régularité du séjour
- Attribution sous réserve de complément ou mise à jour de documents
- Attribution sous réserve de dérogation au dépassement de ressources

Non attribution :

- Non attribution - Dossier incomplet
- Non attribution - Incohérence des pièces justificatives
- Non attribution – dossier présentant des pièces douteuses ou irrégulières
- Non attribution - Inadéquation des ressources avec le logement
- Non attribution - Inadéquation de la typologie du logement
- Non attribution - Inadéquation avec le lieu de travail
- Non attribution - Non-respect des mesures d'apurement de la dette
- Non attribution - Non prioritaire
- Non attribution - Non prioritaire, non-respect des conditions de mutations
- Non attribution - Non prioritaire, déjà logé dans un logement adapté
- Non attribution - Dégradation ou défaut d'entretien du logement actuel
- Non attribution - Propriétaire d'un logement adapté aux besoins
- Non attribution - Capacités du ménage à vivre en autonomie dans le logement non démontrées
- Non attribution - Nécessite la mise en place d'un accompagnement social
- Non attribution - Non concordance avec les objectifs de mixité sociale du quartier

Rejet :

- Rejet - Dépassement des plafonds de ressources
- Rejet - Absence de titre de séjour régulier ou récépissé
- Rejet - Propriétaire d'un logement adapté aux besoins

Le demandeur dispose de dix (10) jours pour répondre à la proposition de logement qui lui est faite après la validation par la commission. L'acceptation du logement donne lieu à la signature du bail.

Si la commission prononce un avis défavorable ou si le demandeur refuse l'attribution d'un logement, son dossier retourne dans le stock des demandes et le logement est alors proposé à un autre ménage. La demande sera à nouveau analysée lorsqu'un logement correspondant aux caractéristiques du candidat se libèrera.

II - ÊTRE UN ACTEUR DU FONCTIONNEMENT ET DE L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES QUARTIERS

L'attribution des logements est un moment important pour contribuer à l'équilibre social des quartiers et à travers cela, à l'équilibre de peuplement. Ainsi, **la S.A. HLM LA ROSERAIE**, s'engage à favoriser la mixité au sein des quartiers. Même si les logements sociaux ont vocation à accueillir des ménages modestes, ils doivent être le plus possible à l'image du territoire : divers dans leur peuplement, harmonieux dans la multitude de modes de vie. Il peut s'agir d'une mixité socio-économique, des générations ou des nationalités.

Il s'agit de veiller constamment à conserver et à augmenter l'attractivité de notre patrimoine afin qu'il constitue un mode d'habitat agréable et recherché.

Les Présidents d'EPCI et les Maires des Communes sont invités systématiquement à participer aux Commissions d'attribution des Logements. Ils ont la possibilité d'exprimer leur opinion sur le choix des occupants des logements situés sur leur commune avec voix délibérative. Ils peuvent ainsi participer pleinement à la mise en œuvre d'une véritable politique de peuplement, sociale, équilibrée et satisfaisant aux attentes des populations de leur territoire.

III - PROPOSER UN PARCOURS RÉSIDENTIEL AUX LOCATAIRES

La S.A. HLM LA ROSERAIE souhaite répondre aux besoins de mobilité résidentielle de ses locataires pour permettre de les fidéliser en répondant aux besoins qu'ils expriment pour leur habitat en terme de confort, de choix géographiques, etc...

La S.A. HLM LA ROSERAIE entend considérer l'évolution des besoins de ses locataires par la recherche de solution de logement adapté. Il est tenu compte de l'évolution de la composition de la famille, de la situation professionnelle, des ressources ou de la santé de ses membres pour examiner les possibilités de mutation ou d'adaptation de son logement.

La mutation de logement peut se faire sous réserve d'être à jour de ses loyers, de ne pas être à l'origine de troubles de voisinage et de restituer un logement en bon état de relocation, de respecter les conditions réglementaires (plafonds de ressources et titre de séjour).

Les demandes de mutation sont prioritaires sur les demandes externes, notamment lorsqu'elles sont motivées par des raisons économiques, professionnelles, familiales ou de santé.

En outre, **la S.A HLM LA ROSERAIE** souhaite offrir à ses locataires la possibilité d'un véritable itinéraire résidentiel à l'intérieur du parc locatif mais aussi œuvre pour la vente HLM à l'occupant.

-oOo-