



**RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE
LA COMMISSION
D'ATTRIBUTION DES
LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE
L'OCCUPATION DES
LOGEMENTS**

**LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR
ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
LORS DE SA SÉANCE DU 29 AVRIL 2019**

Préambule

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des logements (CALEOL) est créée par le Conseil d'Administration (CA). Il en désigne dans le cadre des dispositions légales et réglementaires, les membres permanents.

Le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il valide, sur proposition de la commission d'attribution, le règlement intérieur de cette commission qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement et précise, notamment, les règles de quorum régissant ses délibérations.

La décision d'attribution nominative d'un logement locatif à un ménage déterminé, en application de l'article L 441-2 du code de la construction et de l'habitation, est de la compétence de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des logements.

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des logements œuvrent dans une volonté d'égalité de traitement des dossiers des demandeurs de logements.

Les membres de la commission participent à la mixité sociale et à l'égalité des chances dans l'habitat en permettant l'accès à toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en facilitant 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 commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L.441-1 et L.441-2-3, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L.441 et en vertu de l'article L441-2 modifié par la loi Egalité Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017, article 75 et par la loi ELAN du 23 novembre 2018 article 109.

ARTICLE 1 – Missions

La Commission d'Attribution des Logements a pour objet :

- L'attribution nominative des logements vacants, remis en location ou logements neufs livrés.

Ces décisions sont prises à la majorité des membres présents de la commission ayant voix délibérative.

Elle veille à la mixité sociale des villes et des quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles L.441-1 du CCH.

- L'examen des conditions d'occupation du logement par le locataire.

Cet examen est réalisé tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de location, tel que défini dans l'article L442-5-2 du CCH.



Est Métropole Habitat soumet à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements les dossiers des locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement (9 m² personne seule, 16 m² couple et 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de 70 m² pour 8 pers. Et +).
- Sous-occupation du logement : les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre de personnes. Les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont pris en compte pour définir la catégorie de ménage.
- 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 commission formule un avis sur les offres de relogement à proposer, elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Un avis sera notifié aux locataires concernés.

Afin d'identifier les locataires relevant de ces situations, Est Métropole Habitat s'appuiera sur les enquêtes d'Occupation du Parc Sociale réalisées tous les deux ans ainsi que sur l'enquête Supplément de Loyer Solidarité réalisée tous les ans.

Un fichier synthétisant la situation de chaque ménage concerné par les thématiques décrites ci-dessus, sera mis à disposition des membres de la commission afin de pouvoir être examiné en commission. Est Métropole Habitat fournira les éléments nécessaires à l'étude des dossiers.

Pour les situations de sous occupation, la commission propose 3 offres de relogement correspondant aux besoins du locataires nonobstant les plafonds de ressources.

En cas de refus sur les 3 offres, le locataire est déchu de titre d'occupation des locaux loués à l'exception des locataires âgés de plus de 65 ans, des personnes présentant un handicap (locataires présentant également une perte d'autonomie physique et psychique) ou ayant à leur charge une personne présentant un handicap.

Les locataires résidants en Quartier Prioritaire de la Ville sont également exclus.

Objectif d'équilibre territorial défini par la loi Egalité citoyenneté et modifié par la loi ELAN - article L441-1 et L441-1-5 du CCH :

- Attributions du 1^{er} Quartile : 25% des attributions annuelles hors Quartier Prioritaire de la Ville, suivi de baux signés, sont consacrées à des demandeurs dont les ressources par unité de consommation sont inférieures à un montant défini par un arrêté ministériel. Ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain
- Attributions autres Quartiles : au moins 50% des attributions annuelles (proposition de logements) situées sur les Quartier Prioritaire de Ville sont consacrés à des demandeurs dont les ressources par unité de consommation sont supérieures au 1^{er} quartile

Suivant les orientations d'attributions des logements définies par la Conférence Intercommunale d'Attribution, le taux peut être supérieur.

La CIA de la Métropole de Lyon a porté le taux de propositions de logement aux autres quartiles à 75%.

Compte tenu de l'importance de la rotation sur les logements étudiants et dans un souci de réactivité, l'attribution des logements étudiants à destination des étudiants boursiers ou non boursiers est examinée à posteriori par la Commission d'Attribution des Logements pour validation.



ARTICLE 2 – Composition

Les commissions sont composées de :

Avec voix délibérative

- ✓ 6 membres désignés par le Conseil d'Administration parmi les administrateurs (trices) ; l'un des membres a la qualité de représentant des locataires
- ✓ Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.
- ✓ Le préfet, ou l'un de ses représentants est membre de droit de la commission d'attribution.
- ✓ Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétente en matière de programme local de l'habitat ou son représentant (EPCI) sont membres de droit de ces commissions pour l'attribution des logements situés sur le territoire.

Avec voix consultative :

- ✓ Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, prévu à l'article L. 365-3. Ce représentant dispose d'une voix consultative dans le cadre des décisions d'attribution de la commission.
- ✓ Les réservataires non membres de droit participent avec voix consultative aux décisions de la commission d'attribution qui concernent l'attribution des logements relevant de leur contingent.

ARTICLE 3 – Durée du mandat

La durée du mandat des membres de la commission d'Attribution des logements est fixée à 6 ans. Certains membres ont un mandat d'administrateur basé sur des périodicités de renouvellement différentes. Pour ces personnes, la qualité de membre de la Commission d'Attribution des Logements prend fin avec leur mandat d'administrateur d'Est Métropole Habitat.

ARTICLE 4 – Présidence de la Commission

Les 6 membres de la Commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé sera élu.

En outre, en cas d'absence du Président, la commission désigne parmi ses membres, dans les mêmes conditions, un vice-président.

ARTICLE 5 – Participation du personnel d'EST METROPOLE HABITAT à la Commission

- ▶ Le Directeur « Relation Clients et Qualité de Service » ou son représentant
- ▶ Les Directeurs de Territoire ou leurs adjoints
- ▶ Le personnel chargé de l'instruction des dossiers présentés en commission : il prépare, instruit et présente les dossiers des demandeurs de logements et apporte, le cas échéant des informations à disposition, toute précision requise par les membres de la commission

ARTICLE 6 – QUORUM

La commission d'attribution ne peut valablement statuer que lorsque le quorum de trois membres désignés par le Conseil d'Administration est atteint.



ARTICLE 7 – Fonctionnement de la Commission d'Attribution

7.1 – Réunion des commissions

La Commission d'Attributions se réunit toute les 2 semaines pour :

- Examiner les dossiers présentés par le territoire Porte des Alpes
- Examiner des dossiers présentés par le territoire Grand Est et Villeurbanne Centre

Ces réunions font l'objet d'un calendrier établi annuellement qui peut être modifié si nécessaire.

7.2 – Présentation des dossiers

La commission d'attribution des logements examine les demandes de logement social ayant reçu le numéro unique d'inscription, ainsi que les candidatures ayant fait l'objet d'une transmission par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3 du CCH.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L.441-2-3 du CCH (candidat reconnu prioritaire par la commission de médiation).

A l'exception des candidats désignés par le préfet ci-dessus, en cas d'insuffisance de dossiers présentés par un réservataire, celui-ci devra justifier par courrier de l'absence de candidatures pour le logement mis en location.

7.3 - Recevabilité des dossiers

Les bénéficiaires des attributions de logement sont recevables suivant les catégories suivantes :

- ▶ Les personnes physiques de nationalité française
- ▶ Les personnes physiques admises à séjourner régulièrement et de façon permanente sur le territoire national selon les dispositions de l'article L441.1 du CCH

Dont les ressources n'excèdent pas les limites réglementaires fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, au regard des personnes à charges (article L.442-12 du CCH).

7.4 - Critères de priorité

Liste des situations prioritaires article 70 de la loi Egalité Citoyenneté - article L441-1 du CCH

- ▶ Les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation article L.441-2-3 du CCH
- ▶ Les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation d'handicap
- ▶ Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique (ACT)
- ▶ Les personnes mal logées ou défavorisée, personnes rencontrant des difficultés de logements pour des raisons financière ou d'insertion sociale
- ▶ Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou logement de transition
- ▶ Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- ▶ Les personnes exposées à des situations indignes
- ▶ Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple, ou entre les partenaires, les personnes menacées de mariage forcé.
- ▶ Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion social et professionnelle
- ▶ Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme
- ▶ Les 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
- ▶ Les personnes dépourvues de logement y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- ▶ Les personnes menacées d'expulsion sans relogement
- ▶ Les personnes victimes de viol/agression à son domicile ou ses abords avec production d'un justificatif de mesure d'éloignement.

L'accord collectif intercommunal de 2017 introduit d'autres publics prioritaires :

- ▶ Ménages réfugiés suivis dans le cadre du programme Accelair coordonné par Forum Réfugiés-cosi.
- ▶ Jeunes majeurs suivis ou ayant été suivis dans le cadre de la Protection de l'Enfance et/ou jeunes en rupture familiale avec risque de mise à la rue.
- ▶ Ménages sortant du dispositif « accueil mère enfant » ou dispositif apparenté.
- ▶ Personnes sortant de prison sans solution de logement
- ▶ Ménages sortant d'hébergement de logement de transition ou de logement accompagné suivis dans le cadre de la Maison de la Vieille Sociale (MVS).
- ▶ Ménages issus de la communauté des Gens du voyage en demande de sédentarisation ou sortant d'une aire d'accueil.
- ▶ Ménages suivis dans le cadre des commissions prioritaires et/ou mutations des Instances Locales de l'Habitat et des Attributions (ILHA)
- ▶ Ménages dans le parc privé ou public dont le relogement permet de diminuer le taux d'effort. Sont concernés les ménages dont le taux d'effort initial est considéré comme inadapté (taux d'effort supérieur à 30% et pour lesquels le relogement permet d'améliorer ce taux d'effort.

Les membres de la commission accordent une importance particulière aux mutations. Celles-ci ont pour objet de favoriser le parcours résidentiel des ménages tout en favorisant, la résorption de la sous et de la sur occupation ou une meilleure adéquation entre le loyer du logement et les ressources du ménage.

Les critères de priorité font l'objet d'une cotation permettant de classer les candidats et les présenter à la Commission en fonction du nombre de points acquis sur les 3 éléments suivant :

- ▶ Ancienneté de la demande
- ▶ Logement actuel du demandeur
- ▶ Motifs de la demande.

7.5 – Délibération – Décisions

7-5-1. Attribution des logements

Pour chaque candidat, la Commission d'Attribution des Logements prend l'une des décisions suivantes (article R441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation) :

- 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, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; 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
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social :
Décision mentionnée au d de l'article R.441-2-8 notifiée dans les conditions prévues à l'article L.441-2-2 ; l'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé procède à la radiation un mois après cet avertissement.

L'absence de lien avec la commune ne peut constituer à lui seul un motif de non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur (art. L.441 du CCH).

Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour

accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social.

Information aux demandeurs

En cas d'attribution de logement par la commission, un délai de réponse de dix jours est accordé au bénéficiaire de cette proposition pour faire connaître son acceptation ou son refus. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Toute décision de rejet pour irrecevabilité doit être motivée et portée à la connaissance du candidat, notamment pour les cas suivants

- Dépassement des plafonds de ressources (à l'exception des secteurs bénéficiant d'une dérogation)
- Fraude avérée
- Non présentation d'un titre de séjour régulier sur le territoire français.

La non-attribution et le rejet pour irrecevabilité sont également notifiés au réservataire dans le respect des règles de confidentialité.

Modalités de vote

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents.

En cas d'égalité des voix, le Maire de la commune ou son représentant dispose d'une voix prépondérante. En cas d'absence du Maire ou de son représentant, c'est le Président de la Commission qui dispose de la voix prépondérante.

A l'aide des justificatifs fournis lors de l'instruction du dossier, la commission attribue nominativement chaque logement locatif vacant, les processus de désignation des candidats et d'attribution tiennent compte du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familiale (ALS et ALF) auxquels le ménage peut prétendre.

Elle s'appuie également sur le taux d'effort des personnes qui vivront au foyer ainsi que sur le reste-pour-vivre par jour et unité de consommation. Le taux d'effort est calculé selon la méthode définie par arrêté du 10 mars 2011

Concernant les charges, il s'agit de celles récupérables au sens du décret du 9 novembre 1982. Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre de personnes qui vivront au foyer.

7-5-2. Examen de l'occupation

Dans le cadre de l'examen de l'occupation du parc social, les dossiers ne sont pas soumis à un vote, les membres de la commission émettent un avis sur les possibilités d'évolution du parcours résidentiel des locataires.

ARTICLE 8 – Transmission d'éléments d'information – Nature et périodicité

Selon une périodicité bimestrielle, est transmis l'état de suivi des relogements effectués dans le cadre de l'Accord Collectif Intercommunal des Attributions (ACIA).

Selon une périodicité bimestrielle, sont transmises aux membres de la commission les statistiques des baux signés et plus particulièrement ceux issus des mutations internes et inter-bailleurs.

Les services d'EST METROPOLE HABITAT transmettent aux membres de la commission toutes informations utiles au fonctionnement de celle-ci et notamment :

- Les données qualitatives et quantitatives du Fichier Commun du Rhône
- Les barèmes d'actualisation des plafonds de ressources



Et d'une façon générale, l'état de suivi des indicateurs de performance prévus par la Convention d'Utilité Sociale et ayant un rapport avec les attributions de logements

ARTICLE 9 - Mesures d'urgence – circulaire du 27 mars 1993

En cas d'extrême d'urgence en lien avec un cas de force majeure ex incendie, catastrophe naturelle, inondation, explosion etc...rendant impropre l'occupation du logement par un demandeur, Est Métropole Habitat pourra proposer un logement et lui faire signer un bail sans passage préalable en Commission d'Attribution, sous réserve du respect des conditions d'attribution en matière de titre de séjour et des plafonds de ressources.

L'attribution devra être régularisée par la Commission d'Attribution.

Cette pratique devra rester exceptionnelle.

ARTICLE 10 - Procès-verbal de la Commission

Chaque réunion fait l'objet d'un procès-verbal et est envoyé à chaque membre de la commission. Le procès-verbal est adressé soit par courriel ou par voie postale en cas de souhait particulier d'un membre siégeant à la commission.

Il mentionne les références du logement attribué, l'adresse du logement proposé, le réservataire, le nom, prénom et numéro unique de chaque candidat avec le rang d'attribution. Le cas échéant, il mentionne le rejet ou la non-attribution motivée d'une demande d'attribution.

ARTICLE 11 – Confidentialité

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

ARTICLE 12 - Rapport d'activité des Commissions d'attribution des logements

La Commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration d'Est Métropole Habitat au moins une fois par an par la production d'un rapport.