



CENTRE ALSACE HABITAT

REGLEMENT INTERIEUR

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET ORIENTATIONS

CADRE JURIDIQUE

Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-2-9 détermine les conditions dans lesquelles les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont attribués par ces organismes.

Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment 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 et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Lorsque le demandeur de logement est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce, cette situation étant attestée par une ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile, ou lorsque ce demandeur est dans une situation d'urgence attestée par une décision du juge prise en application de [l'article 257 du code civil](#) ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code, ou lorsque ce demandeur est une personne qui était liée par un pacte civil de solidarité dont elle a déclaré la rupture au greffe du tribunal d'instance, les seules ressources à prendre en compte sont celles du requérant. Cette disposition est également applicable aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement lorsque l'une d'elles est victime de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime.

Les ressources du demandeur engagé dans une procédure de divorce par consentement mutuel peuvent être évaluées de la même manière, à titre transitoire et pour une période de cinq ans à compter de la promulgation de la [loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, lorsque la procédure de divorce est attestée par un organisme de médiation familiale. Dans ces cas, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ne peut faire obstacle à l'attribution d'un logement. Si une demande a été déposée par l'un des membres du couple avant la séparation et qu'elle mentionnait l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée au bénéfice de l'autre membre du couple lorsqu'il se substitue au demandeur initial ou lorsqu'il dépose une autre demande dans le cas où le demandeur initial maintient sa propre demande.

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, les logements mentionnés au premier alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- 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 ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article [L. 121-9](#) du code de l'action sociale et des familles ;
- 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 ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les décisions favorables mentionnées à l'article L. 441-2-3 et les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

COMPETENCE GEOGRAPHIQUE/ TERRITORIALE

En outre, si la dispersion géographique de son parc locatif le justifie, le conseil d'administration ou de surveillance peut décider de créer plusieurs commissions d'attribution dont il détermine le ressort territorial de compétence (Article R441-9 du CCH).

Ainsi compte tenu de son implantation sur les deux départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin, CENTRE ALSACE HABITAT décide de créer une commission d'attribution des logements pour chaque département. Les commissions d'attribution auront lieu au siège de CENTRE ALSACE HABITAT, 33 rue de la Houblonnière 68000 COLMAR

Leur nombre et leur ressort pourront être modifiés par avenant au présent règlement, sur décision du conseil d'administration en fonction de l'évolution du patrimoine.

COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

L'article L441-1-1 du CCH prévoit : « qu'il est créé, dans chaque organisme d'habitation à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif, composée de six membres qui élisent en leur sein un président ».

Elle est composée :

- De six membres désignés par le conseil d'administration ou de surveillance. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.
- Du préfet ou de son représentant
- Du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant, avec voix délibérative, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix (art R441-9 2^{ème} alinéa du CCH).

Avec voix consultative :

- D'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par décret.
- Pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants
- Les réservataires non membre de droit pour les logements relevant de leur contingent.
- Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

DÉSIGNATION DES MEMBRES

Dans le cas d'une commission unique, les six membres sont désignés, parmi ses membres, par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.

Ce dernier devra obligatoirement être locataire chez CENTRE ALSACE HABITAT.

Le jour de sa nomination il devra être titulaire d'un contrat de location d'un local principal (logement) depuis au moins six mois et ne pas être en impayé. Il perdra la qualité de représentant des locataires à la commission d'attribution de logements s'il est en situation d'impayés de plus de trois mois d'équivalent loyers, ou s'il n'est plus locataire.

Dans chaque commission d'attribution, les six membres élisent pour la durée de leur mandat, en leur sein et à la majorité absolue, un Président.

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

En cas de pluralité de commissions, le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires.

La circulaire LOGC 92 000 89 du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social énumère de façon précise les règles d'organisation et de fonctionnement et prévoit notamment :

« ...dans le cas où plusieurs commissions sont constituées, le conseil d'administration doit nommer les six membres de chaque commission sans qu'il soit nécessaire de les choisir parmi les administrateurs. Ceci signifie, par exemple, que les membres de ces commissions pourront faire partie du personnel de l'organisme. »

« Le conseil d'administration peut également désigner toute personne qu'il juge apte à remplir cette fonction. Il précise les critères d'éligibilité dans le règlement intérieur de la commission. Il peut accepter par exemple une personne extérieure à l'organisme. »

Le présent règlement est également établi dans le respect des engagements contractés avec les différents partenaires, services de l'Etat, collectivités locales, réservataires ou associations, et notamment de ceux figurant dans les règlements départementaux d'attribution.

Par ailleurs, CENTRE ALSACE HABITAT s'est engagé à respecter les dispositions de « la Charte régionale d'organisation de l'attribution des logements sociaux en Alsace » établie par l'AREAL (Association Régionale des Organismes Hlm d'Alsace).

Le conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il établit le règlement intérieur de la commission, qui fixe les règles d'organisation et de

fonctionnement de la commission et précise, notamment, les règles de quorum qui régissent ses délibérations.

La commission rend compte de son activité au conseil d'administration ou de surveillance au moins une fois par an.

DURÉE DU MANDAT

Les membres des commissions d'attribution sont nommés pour 3 ans à l'occasion du renouvellement des administrateurs au conseil d'administration et/ou de surveillance.

Le conseil d'administration ou de surveillance peut révoquer un membre des commissions, s'il a un motif sérieux pour le faire. Il devra à cet effet notifier une décision motivée au membre qu'il se propose de révoquer.

Le conseil d'administration ou de surveillance désigne, dans les mêmes conditions que pour chaque membre titulaire, un membre suppléant qui ne siègera qu'en remplacement du titulaire :

- Ponctuellement pour une ou plusieurs séances, en cas d'indisponibilité temporaire du titulaire,
- Pour la durée du mandat restant à courir, en cas de perte, par le titulaire de la qualité de membre de la commission d'attribution.

QUORUM - MAJORITÉ

La Commission d'Attribution ne peut valablement délibérer que si au moins 3 des 6 membres issus du conseil sont présents

La représentation d'un membre peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

FRÉQUENCE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Chaque commission d'attribution se réunira au minimum une fois par mois.

Chaque commission s'attachera à choisir un jour habituel de réunion que le Président de la commission pourra toutefois modifier en fonction des circonstances.

CONVOCATION

Une convocation individuelle, avec la liste des logements à attribuer, est adressée par courrier ou par mél à chaque membre de la commission d'attribution et au Préfet, au moins 8 jours avant la commission.

CONFIDENTIALITÉ

Compte tenu du caractère nominatif des dossiers examinés, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commission d'Attribution sont tenues à une obligation de réserve et de discrétion absolue à l'égard des informations portées à leur connaissance. Il ne peut être fait état auprès de tiers des faits, d'informations et/ou de documents qui auraient été portés à la connaissance de chaque membre au cours de la commission d'attribution.

Le conseil d'administration se réserve le droit de révoquer à tout moment un membre de la commission d'attribution qui n'aurait pas respecté le devoir de réserve et/ou de discrétion.

Les documents papiers doivent être restitués à la fin de la commission d'attribution.

FONCTIONNEMENT et ORIENTATION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

L'article R. 441-9 du CCH dispose que :

« Le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme définit les orientations qui guident l'attribution des logements et sont communes aux commissions, s'il en est constitué plusieurs... ».

Les commissions d'attribution sont chargées d'étudier les dossiers de candidature déposés pour les logements locatifs à attribuer et pourvus préalablement d'un numéro départemental d'enregistrement unique.

Chaque logement mis en location ou en changement locatif sera signalé à la commune concernée par les services locatifs de CENTRE ALSACE HABITAT. La commune remettra ses propositions, au moins 72h avant la commission d'attribution des logements, délai nécessaire à l'étude des situations.

Tout dossier incomplet (défaut d'avis d'imposition pour toutes personnes à reloger, défaut de justificatif de régularité de présence sur le territoire national) ne pourra être étudié en commission d'attribution des logements.

Après passage en commission, les candidats auront un délai de 10 jours pour fournir pièces complémentaires pour l'instruction du dossier. A défaut, la proposition de logement sera faite au candidat suivant.

Chaque commission examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer. Cette obligation de présentation de candidatures multiples sur un même logement est un gage de transparence.

Cette obligation s'applique à tous les logements passés en CAL à l'exception des deux situations suivantes :

- Candidature des personnes désignées par le préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO : article L441-2-3 du CCH)
- En cas d'insuffisance du nombre de demande sur un secteur géographique

LE RÔLE DES RÉSERVATAIRES

Une part des logements gérés par CENTRE ALSACE HABITAT fait l'objet de droits de réservation.

Ce droit consiste à proposer des candidats lors des commissions d'attribution des logements.

Ces réservataires sont principalement l'État, Action logement et les collectivités locales.

Ces partenaires sont invités à partager les pratiques de CENTRE ALSACE HABITAT dans les propositions d'attribution des logements (par exemple, présentation de candidatures multiples sur un même logement)

Dans le cas où le réservataire ne peut pas présenter de candidats ou de candidatures multiples, CENTRE ALSACE HABITAT se chargera de trouver des candidats en complément afin de réduire la vacance de logements réservés.

PRIORISATION DE LA DEMANDE et MIXITE SOCIALE

Dans le contexte de tension du marché, CENTRE ALSACE HABITAT souhaite pouvoir répondre de la pertinence et de l'équité de chaque attribution prononcée par ses commissions.

CENTRE ALSACE HABITAT souhaite donc mettre en place un outil de priorisation de la demande (annexe jointe)

La politique d'attribution prend en compte :

Les objectifs d'accueil des populations prioritaires et les objectifs de mixité définis par les dispositions législatives et réglementaires, dans le respect des contingents et droits de réservation applicables.

Les commissions d'attribution agiront donc dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires qui régissent l'attribution des logements (articles L. 441-1 à L. 441-2-5 et R. 441-1 à R. 441-14 du Code de la Construction et de l'Habitation), des engagements contractés avec les différents partenaires (services de l'Etat, collectivités locales, réservataires, associations) et des règlements départementaux d'attribution.

Chaque commission d'attribution établira, pour chaque logement à attribuer, une liste des personnes pressenties qu'elle classera dans l'ordre dans lequel les services locatifs de COLMAR HABITAT auront à consulter les candidats.

Le procès verbal des décisions est dressé à l'issue de chaque séance de la commission. Il comprend pour chaque candidature la nature de la décision et le rang de classement dans le cas de la présentation de plusieurs candidats sur un même logement.

Pour l'étude des dossiers, les différentes commissions d'attribution mettront en œuvre les critères généraux :

- ✓ De la composition du ménage,
- ✓ Du niveau de ressources et des capacités financières du ménage,
- ✓ Des conditions de logement actuelles,
- ✓ De l'éloignement des lieux de travail,
- ✓ De la proximité des équipements répondant aux besoins du ménage.
- ✓ De l'ancienneté de la demande dans le fichier partagé

Sauf en cas de mauvaise foi notoire d'un candidat, les commissions d'attribution, en veillant à la mixité sociale des quartiers et des entrées d'immeubles, mais en respectant également leur équilibre, accorderont une attention particulière :

↳ Aux mutations internes telles que décrit plus loin

↳ À la situation des sans logis et mal logés, ou à celle des personnes en proie à des difficultés économiques et sociales ou faisant partie d'une catégorie définie par le règlement départemental, sous condition toutefois d'obtention du concours des différents dispositifs d'aides en vigueur qui seraient nécessaires.

Il s'agit :

- des personnes ayant un besoin urgent de logement lié à :
 - La réalisation d'une opération d'urbanisme,
 - L'évacuation d'un immeuble déclaré en état de péril,
 - Une expulsion prononcée sans qu'il y ait expulsion pour mauvaise foi,
 - Une situation d'hébergement à titre temporaire,
 - L'occupation d'un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité ou qui ne satisfait pas aux normes de salubrité et d'occupation.
- des personnes ayant des difficultés spécifiques de logement, en particulier lorsqu'il s'agit :
 - De personnes handicapées,
 - De familles nombreuses,
 - De femmes enceintes,
 - De chefs de familles monoparentales,
 - De jeunes à la recherche d'un premier logement.
- des personnes qu'un nouvel emploi conduit à changer de résidence,
- des personnes ayant des difficultés graves à faire face aux dépenses liées au logement qu'elles occupent à la suite d'une réduction brutale de leurs ressources,
- les associations mentionnées à l'article 1,

- les personnes défavorisées répondant aux critères du Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées.

En dehors des cas précités, les commissions d'attribution veilleront à consacrer un temps d'examen aux demandes ayant dépassé le délai d'attente manifestement anormal au regard des circonstances locales, délai prévu par la loi et fixé par arrêté préfectoral.

Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci. A défaut de candidat, ces logements sont attribués en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

OBJECTIFS et CONDITIONS GENERALES D'ATTRIBUTION

Les commissions d'attribution auront pour objectif de retenir la candidature de familles solvables mais apprécieront également la capacité à habiter et gérer un logement « en bon père de famille »

Elles s'appuieront sur l'évaluation sociale réalisée par le médiateur dans les situations de parcours logements complexes ou de très grande fragilité financière. L'analyse de la situation sociale permettra de mesurer la capacité de mobilisation sur le paiement du loyer lorsque le reste à vivre est faible et d'apprécier l'adéquation du logement à proposer au regard du parcours du ménage voire solliciter, avant étude par la Commission Logement, des aides et/ou garanties par l'intermédiaire des différents dispositifs en vigueur, et à s'assurer de la pérennité de ces dernières.

Les commissions d'attribution étudieront les candidatures présentées en tenant compte de l'adéquation entre les ressources et le coût du logement.

La capacité financière à assumer la charge du logement sera mesurée par un taux d'effort et un reste à vivre supportables. Le taux d'effort sera considéré comme supportable si le coût de la location (loyer et charges) ne représente pas plus de 35% (40% si les charges de chauffage ou d'eau sont incluses) des ressources nettes du ménage (aides au logement prises en compte). Lorsque ce taux est dépassé, la CAL apprécie la situation au regard du reste à vivre (RAV)

Le reste à vivre sera au moins égal à 10 (dix) euros par jour et par personne composant le ménage si toutes les charges sont comprises.

Le reste à vivre sera au moins égal à 12 (douze) euros par jour et par personne composant le ménage si les charges ne sont pas comprises.

Le Préfet peut également fixer des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources.

Cette possibilité lui est ouverte notamment :

- pour résoudre des problèmes graves de vacance de logements,
- pour faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles,
- pour permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations,
- pour favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles et les quartiers sensibles,
- dans les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsque ceux-ci sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'APL.

L'arrêté préfectoral détermine alors les plafonds de ressources dérogatoires applicables, désigne les immeubles ou les secteurs qui font l'objet de la dérogation et fixe la durée de la dérogation.

Les commissions d'attribution pourront alors être amenées à retenir des candidats en dépassement de plafond de ressources dans des circonstances exceptionnelles.

Dans les cas de plus de dépassement de plus 10% des plafonds, l'accord sera demandé à la direction générale

Par ailleurs, les commissions d'attribution veilleront tout particulièrement, à assurer l'équilibre de peuplement dans les groupes d'habitation, et à éviter, dans la mesure du possible, les facteurs déstabilisants :

- en matière de densité d'occupation, elles s'efforceront, tant dans l'attribution qu'à la faveur d'une mutation, de respecter la grille suivante :

Typologie	Densité d'occupation	
	MINIMUM	MAXIMUM
T1	1 personne	2 personnes ou un couple
T2	1 ou personnes ou couple sans enfant	1 personne ou couple + 1 enfant
T3	2 personnes ou couple sans enfant	1 personne ou couple + 2 enfants
T4	1 personne ou couple + 1 enfant	1 personne ou couple + 3 enfants
T5 et plus	1 personne ou couple + 2 enfants	

Remarque : « enfant » = enfant ou personne à charge.

- Pour favoriser la mixité sociale et pour éviter les risques de fragilisation du peuplement, les commissions d'attribution veilleront à préserver un certain équilibre (prise en compte de la composition familiale, des niveaux de ressources, situation sociale difficile).

MUTATIONS INTERNES

Dans le cadre de la mise en œuvre de ces principes généraux, les demandes de mutations internes de CENTRE ALSACE HABITAT seront examinées avec bienveillance, quand il s'agira :

⇒ Du relogement des personnes vieillissantes ou handicapées dans un logement plus adapté à leur situation.

⇒ D'adapter la taille du logement à celle de la famille :

- En accroissement pour éviter la surpopulation,
- En réduction pour éviter la sous occupation au détriment des grandes familles.

⇒ De pallier à la survenance de motifs graves, une baisse importante de ressources ou la survenance d'un handicap.

⇒ De favoriser la baisse de la charge représentée par le loyer en cas d'impayés, en proposant un autre logement plus petit ou au loyer moins élevé.

Les demandes de mutation pour convenances personnelles ne seront traitées que dans la mesure d'une disponibilité suffisante de logements.

Aucune demande de mutation n'est recevable s'il y a des impayés de loyer (à l'exception du cas évoqué ci-dessus) ou si le logement occupé n'est pas en parfait état de location.