

Règlement intérieur de la Commission d'attribution des logements de la SEML Obernai Habitat

Préambule :

L'organisation et la création d'une Commission d'attribution des logements (CAL) est inscrite dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) aux articles L 441-2 et suivants ; R 421- 15 et R 441- 9.

Le présent règlement intérieur de la CAL de la SEML Obernai Habitat fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de cette commission.

Il a été validé, par délibération du Conseil d'administration, en date du 21/12/2015.

Article I : OBJET

La CAL a pour fonction l'attribution de tous les logements conventionnés (Article L 441-1 du CCH) à usage d'habitation gérés par la SEML Obernai Habitat.

Article II : COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

L'activité de la Commission d'attribution s'exerce sur tout le territoire de compétence de la SEML Obernai Habitat et dans toutes les communes dans lesquelles la SEML Obernai Habitat gère des logements locatifs sociaux. Elle se réunit, soit au siège de l'organisme, soit en tout autre lieu indiqué par la convocation.

Article III : COMPOSITION

La CAL est composée de :

- Six membres désignés par délibération parmi les membres du Conseil d'administration. (Article R 441-9 du CCH). L'un de ces 6 membres a la qualité de représentant des locataires.
- Le Maire de la Commune (ou son représentant), où sont situés les logements de la SEML Obernai Habitat à attribuer, participe avec voix délibérative à la CAL. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix (Article L 441-2 alinéa 5 du CCH).
- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L 365-3 du CCH, dans les conditions prévues par décret, avec voix consultative.
- Le Président de la commission (ou son représentant) 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.

- Le Préfet du département, ou l'un de ses représentants, assiste, sur sa demande, aux réunions de la commission. Il est destinataire de la convocation à toute réunion de la commission.
- Le Directeur ou son représentant, assiste aux séances avec voix consultative et devoir de conseil aux administrateurs.

Article IV : DUREE

La durée du mandat des membres est de un an et est reconduite tacitement tant que la personne désignée conserve la qualité pour laquelle elle a été désignée.

Article V : PRESIDENCE

Les six membres de la CAL élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président et le Vice-Président de la Commission d'attribution. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Article VI : PERIODICITE / CONVOCATION

La CAL se réunit sur la convocation de son Président, ou en son absence, du Vice-Président, au moins une fois tous les 2 mois.

L'ordre du jour est adressé, par tout moyen écrit, à chaque membre de la Commission, trois jours au moins avant la réunion.

Article VII : QUORUM – MAJORITE

La CAL ne peut valablement délibérer que si au moins 3 des 6 membres issus du Conseil d'administration 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.

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés. La voix du Maire, ou de son représentant, pour les logements situés sur sa commune est prépondérante en cas de partage égal des voix (Article R 441-9, II-2 du CCH).

Article VIII : INSTRUCTION ET PRESENTATION DES DOSSIERS

Les demandes de logements sont instruites et présentées à la CAL par la personne responsable du montage et du suivi des dossiers. La Direction ou le Responsable de la Gestion Locative peut assister aux séances. Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, ou examen des candidatures de personnes désignées par le préfet, la CAL examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. En cas de refus, par le bénéficiaire, du logement attribué, l'attribution est prononcée au profit du candidat suivant.

Article IX : TRAITEMENT DE LA DEMANDE

Une demande ne pourra pas être instruite tant que le dossier n'est pas complet : dossier Cerfa complété, pièces obligatoires fournies (identité, le cas échéant titre de séjour, revenu fiscal de référence).

Dans les délais impartis par la loi, conformément aux dispositions de l'article R 441-2-4 du CCH, un numéro unique d'enregistrement départemental lui sera communiqué. Il constitue l'accusé de réception de la demande.

Les demandes d'échange de logements suivent la même procédure, sous la condition que le locataire est à jour de ses loyers et que l'appartement est en bon état d'entretien permettant une relocation sans délai.

Toute demande de logement a une durée de validité d'un an à compter de son dépôt. Elle doit être renouvelée à l'issue de cette période.

Le demandeur pourra solliciter un entretien physique ou téléphonique pour faire le point sur sa demande et approfondir la connaissance de sa situation.

Article X : CRITERES DE NON ACCEPTATION DES DOSSIERS

Dans certains cas, les dossiers ne pourront être acceptés :

- Demande d'un ancien locataire de la SEML Obernai Habitat ayant une dette de loyers et charges ou ayant causé des troubles de voisinage avérés ou des dégradations majeures.
- Demande de personnes étrangères non admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, dans les conditions définies par arrêté ministériel.
- Demande comportant de fausses déclarations de la part du demandeur ou du codemandeur, sur une ou plusieurs pièces du dossier.

Article XI : CRITERES DE PRIORITE

Les logements sont attribués en priorité :

- Aux demandes s'inscrivant dans le cadre de conventions de réservation.
- Aux personnes privées de logement ou dont la demande présente un caractère d'urgence en raison de la précarité ou de l'insalubrité du logement, aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales, aux personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition (art. R 441-3 2^e alinéa du CCH).
- Aux personnes en situation de handicap ou aux personnes ayant à leur charge une personne en situation de handicap, aux personnes mal logées, défavorisées rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence, aux personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée (art. R 441-1-1 du CCH).
- Aux personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires (situation attestée par décision du juge).

Il est tenu compte notamment de la composition, du niveau des ressources et des conditions actuelles du ménage, de son patrimoine, de l'éloignement du lieu de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, et de leur activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés (art. L 441-1 du CCH).

La commission d'attribution tiendra compte de l'article L 441-2-2 du CCH précisant que 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 peut constituer un motif de refus pour l'obtention de celui-ci.

La décision d'attribution de la CAL sera prise en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers.

Elle tient compte des dispositifs locaux et des engagements contractuels du bailleur et du Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées.

Article XII : NOTIFICATION DE LA DECISION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

La proposition d'attribution d'un logement sera notifiée par écrit, dans un délai de 3 jours à compter de la décision prise par la commission d'attribution. Le candidat, doit faire connaître sa réponse par écrit dans les 10 jours suivant la notification de la décision.

A défaut de réponse dans le délai, ou en cas de refus de la proposition, le logement sera proposé au candidat suivant.

Article XIII: PROCES VERBAUX

Chaque séance de la CAL donne lieu à la rédaction d'un procès-verbal regroupant les décisions prises pour chaque demande présentée.

Le procès-verbal est ensuite signé par le Président de la commission d'attribution. Il est ensuite adressé par tout moyen écrit au Préfet.

Article XIV : CONFIDENTIALITE

Toutes les personnes assistant à la commission d'attribution sont tenues à la confidentialité des informations sur les demandeurs et les débats qui sont portées à leur connaissance.

Article XV : BILAN D'ACTIVITE DE LA CAL

La commission d'attribution rend compte de son activité au Conseil d'administration une fois par an comme le prévoit l'article R 441-9 du CCH.