



CHARTE D'ATTRIBUTION DE LA SIP



En vertu des articles L 441-2 et R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitat , une commission est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif soumis à la réglementation : Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements CALEOL.

Le règlement intérieur de la CALEOL, validé par le Conseil d'Administration, en fixe le fonctionnement et l'Organisation. Ce règlement intérieur est annexé à la présente

Bénéficiaires

Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été préalablement enregistrée sur le Serveur National de Gestion de la demande. Cet enregistrement donne lieu à la production d'un Numéro Unique de la demande.

La commission analyse au moins 3 demandes pour un même logement, sauf en cas d'insuffisance de la demande sur les secteurs géographiques très détendus ou les secteurs sur lesquels la demande est faible. Dans ce cas, il faut pouvoir justifier des recherches effectuées et de l'état d'insuffisance de la demande. Les logements locatifs sociaux sont attribués par les membres de la CALEOL :

- Aux personnes physiques majeures de nationalité française ou admise à séjourner sur le territoire français et dont l'ensemble des personnes vivant au foyer justifient de ressources inférieures aux plafonds réglementaires.
- Aux personnes morales définies par l'**article L 442-8-1 du CCH**, modifié par la **loi 2017-86** du 27 janvier 2017 et par la **loi 2018-1021** du 23 novembre 2018 et par dérogation à l'**article L 442-8 du CCH**.

Chaque demande de logement présentée en CALEOL a fait l'objet d'une instruction et d'un entretien découverte effectué par le chargé d'attribution.

Cas de dérogations aux plafonds de ressources

Les habitations à loyer modéré (HLM) sont attribuées aux personnes dont les revenus ne dépassent pas certains montants. Les plafonds de ressources (**article L 441-1 du CCH**) fixés pour l'attribution de ces logements sociaux sont actualisés par décret chaque année. Ils dépendent de la composition du ménage (nombre de personnes occupant le logement) et de la localisation du bien. Le revenu annuel pris en compte pour l'éligibilité est le revenu fiscal de référence de l'année n-2.

- **L'article R 441-1 du CCH** autorise le préfet à fixer par arrêté des règles dérogeant localement aux conditions de ressources pour l'attribution d'un logement social sur les quartiers en politique de la Ville.

Pour la SIP, le préfet a accordé une dérogation pour les attributions sur le quartier d'Etouvie, pour une durée de 3 ans à partie du 30 septembre 2024. Cette dérogation permet d'attribuer un logement aux ménages dont les ressources dépassent de 20% des plafonds PLUS et dans la limite de 50 attributions sur la période des 3 ans. (Dérogation annexée à la présente)

- Lorsqu'un demandeur justifie d'une baisse de revenus de plus de 10% en N-1 par rapport à N-2,
- Les locataires à reloger dans le cadre du programme NPNRU
- Les demandeurs en situation de sous occupation, **article L 442-3-1 du CCH**

- Les demandeurs occupant un logement adapté au handicap sans occupant en situation de handicap, **article L 442-3-2 du CCH**

Critères d'attribution généraux

La politique d'attribution est fondée sur les piliers suivants :

- L'accueil des publics prioritaires, des ménages défavorisés et des ménages à ressources modestes
- La mixité sociale dans le respect des équilibres territoriaux et sociaux
- La Transparence des attributions

1-1 Critères de priorité généraux

L'**article L 441-1 du CCH** fixe une liste de publics prioritaires non hiérarchisés (les demandeurs présentés dans le cadre du DALO restant prioritaires) dans les procédures de désignation des candidats et pour l'attribution des logements sociaux, qui comprend :

- Les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Les personnes mal logées ou défavorisées rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à des difficultés d'insertion sociale
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement de transition
- Les personnes qui reprennent une activité après une période de chômage de longue durée
- Les personnes exposées à une situation d'habitat indigne
- Les personnes mariées, pacsées ou en concubinage subissant des violences au sein de leur couple
- Les personnes engagées dans un parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- Les personnes victimes de traite d'êtres humains ou de proxénétisme
- Les personnes ayant un enfant à charge et logées dans des locaux sur-occupés ou indécents
- Les personnes dépourvues de logement
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement
- Les mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité

Le DALO ou droit au logement opposable, a été instauré par la **loi du 5 mars 2007** qui garantit aux citoyens le droit à un logement décent et indépendant. Elle permet aux personnes qui, soit n'ont pas reçu de proposition adaptée à leur demande à l'issue d'un délai fixé par le préfet de département (délai anormalement long), soit qui se trouvent dans une des situations déterminées par la loi, de déposer un recours auprès d'une commission de médiation afin d'être relogées.

1-2 Critères de priorité locaux

La réglementation prévoit également une déclinaison sur les territoires des priorités nationales :

- PDALHPD Plan Départemental d'Action pour le logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées qui définit les ménages visés et leurs besoins en matière de logement
- CIL Conférences Intercommunales du Logement qui définissent les orientations en matière d'attributions sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat ou d'un ayant la compétence habitat et comportant un Quartier prioritaire de la Ville QPV
- Pour commercialiser les logements présents sur les EPCI ayant mis en place la cotation de la demande, La SIP intègre cette cotation lors de l'instruction de la demande. La cotation des dossiers présentés est portée à la connaissance des membres de la CALEOL pour les aider dans leurs décisions d'attribution.

La Gestion en Flux des Réservataires

Depuis novembre 2023, la gestion des contingents se fait en flux. Ainsi la SIP signe une convention avec chaque réservataire, laquelle va déterminer le nombre de logements que la SIP doit flécher à chacun annuellement. La gestion des attributions peut se faire en :

- Gestion en flux déléguée : la SIP désigne les candidats pour le compte du réservataire
- Gestion en flux directe : le réservataire transmet à la SIP sa liste de candidats

La gestion en flux apporte une plus grande fluidité dans la satisfaction de la demande, une meilleure réponse aux besoins (mutations, relogements dans le cadre du NPNRU) et permet d'accompagner la mise en œuvre des objectifs d'attribution.

Favoriser la Mixité sociale

La **loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017** relative à l'égalité et à la citoyenneté assure la combinaison du droit au logement et de la mixité sociale. Cette loi vise l'accès des personnes en difficulté au logement social et pose des obligations en matière de mixité sociale. Ainsi, les bailleurs sociaux doivent consacrer 25 % de leurs attributions aux ménages relevant du 1er quartile dans des secteurs situés hors Quartier prioritaires de la Ville et assurer 50% de leurs attributions dans les Quartier Prioritaires de la Ville aux ménages relevant des Quartiles 2.3 et 4.

L'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'un rapport semestriel adressé au préfet.

En tant que quartier prioritaire de la Ville, Etouvie fait l'objet d'une orientation spécifique en matière d'attributions, lesquelles doivent se faire en priorité aux demandeurs salariés. L'objectif est de favoriser la mixité sociale et la tranquillité résidentielle sur le quartier.

Favoriser le parcours Résidentiel

La SIP prend à cœur de favoriser et d'étudier la mobilité résidentielle de ses locataires : qu'il s'agisse de répondre à une demande mieux adaptée au vieillissement ou au handicap, à l'évolution de la taille de la famille, au traitement et à l'anticipation des situations d'impayés, d'une sous ou sur occupation, d'une évolution sociale de la famille ou confort de vie.

La mobilité au sein du parc de la SIP doit permettre de fidéliser les locataires aussi, dans le cadre d'une mutation, la priorisation de la demande sera effectuée sur la base des critères suivants :

- Adéquation du logement souhaité aux ressources et à la composition familiale
- Respect par le locataire des clauses du bail (assurance, paiement du loyer, absences de troubles de voisinages, entretien du logement ...)

Lors de l'instruction d'une demande de mutation, il peut être procédé à une visite à domicile.

Dans le cadre de notre politique de prévention des impayés, des mutations dites « économiques » peuvent être envisagées en lien avec le service de gestion sociale.

La SIP, engagée dans un programme de renouvellement urbain s'attache à donner priorité dans l'attribution aux demandes des familles nécessitant un relogement entrant dans le cadre des démolitions.

Une priorité est également accordée dans les situations d'urgence liées à des sinistres. Dans ce cas de figure, l'attribution peut être effective et validée en CALEOL à postériori de la signature du contrat.

La Location voulue

La SIP a mis en place la plateforme MeLogerSip. Chaque demandeur titulaire d'un numéro unique de demande de logement valide peut s'inscrire sur cette plateforme. Il a ainsi accès à l'ensemble des logements de la SIP et leurs caractéristiques : typologie, loyer, équipements, rotation moyenne par an.

Le demandeur peut émettre des souhaits en sélectionnant les résidences qui l'intéressent. Cette information est ensuite utilisée par les chargés d'attribution au moment de l'arrivée d'un préavis de logement. Le rapprochement Offre/demande est ainsi facilité et optimisé.

L'Examen des situations au titre de l'Occupation des logements en Commission d'Attribution de logement et d'Examen de l'occupation des Logements.

Ce dispositif règlementaire s'applique tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de location, y compris aux contrats en cours, pour les locataires qui sont dans l'une ou plusieurs situation(s) suivantes :

- Sur-occupation du logement
- Sous occupation du logement
- Logement occupé adapté et occupé sans occupant en situation de handicap

- Logement occupé non adapté et dont un occupant est en situation de handicap
- Dépassement de plafonds de ressources applicable au logement occupé

Les membres de la Caleol formulent des avis et émettent des préconisations. Ils peuvent notamment conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Les préconisations émises en CALEOL sont formulées par courrier à chaque locataire dont la situation a été examinée

Favoriser l'accueil des Publics spécifiques

Des partenariats ont été conclus avec diverses associations et des collectivités. Ces partenariats permettent d'orienter les demandeurs en difficultés dans leur parcours « logement » vers des dispositifs de types « Baux Glissants ».

La SIP participe également activement aux dispositifs d'accueil d'urgence en attribuant de logements aux opérateurs du département engagés dans l'accueil et l'hébergement d'urgence.

Seuls les opérateurs bénéficiant d'un agrément délivré par le préfet peuvent signer un bail de logement social.

RÉGLEMENT INTÉRIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS



ARTICLE 1 - Création

En vertu des dispositions de l'article 441-2. du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de la S.I.P a décidé de créer quatre commissions d'attributions de logements et d'examen de l'occupation des logements territorialisées :

- Commission d'attribution de logements Amiens Bords de Somme
- Commission d'attribution de logements Trois Vallées
- Commission d'attribution de logements Littoral Plaine Picardie
- Commission d'attribution de logements Habitat Solution

ARTICLE 2 - Objet

La commission d'attribution est l'instance décisionnaire en matière d'attribution. Les commissions d'attributions exercent leurs missions d'attribution des logements locatifs dans le respect des **articles L441-1 et L441-2-3 du CCH** en prenant en compte les objectifs fixés à l'**article L441 du CCH** et selon la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration.

Par dérogation, et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département en application du trente-septième alinéa de l'**article L. 441-1**, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Par dérogation, et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département en application du trente-septième alinéa de l'**article L. 441-1**, la commission d'attribution peut également attribuer en priorité tout ou partie des logements à des jeunes de moins de trente ans, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements à des jeunes de moins de trente ans.

La commission examine également les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet en application de l'**article L442-5-2 du CCH** ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

ARTICLE 3 - Compétence Géographique

L'activité des commissions s'exerce sur tout le territoire où la SIP a elle-même compétence.

En raison de la dispersion du patrimoine de la SIP géré par quatre agences décentralisées, il a été décidé de créer quatre commissions dénommées ci-dessus portant la même identité que les agences, chacune ayant à se prononcer sur les attributions et l'examen des conditions d'occupation des logements dépendant de son secteur.

ARTICLE 4 - Composition

Le Conseil d'Administration désigne pour siéger six membres titulaires par commission dont un représentant des associations de locataires élues.

Sur décision du Conseil d'Administration, pourront être désignés, en plus des membres titulaires, un ou plusieurs suppléants pour chaque membre titulaire.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement.

En plus des six membres désignés par le Conseil d'Administration, sont également membres de droit des commissions :

Avec voix délibérative :

- Le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants.
- Le Maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer ou l'un de ses représentants.
- Les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont compétents.
- S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L.442-9 et comprenant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme mandant est membre de droit de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements du mandataire avec voix délibérative pour ses logements.

Avec voix consultative :

- Les réservataires concernant l'attribution des logements relevant de leur contingent.
- Sur désignation du Préfet, 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.

Avec voix prépondérante :

Le Maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité de voix.

La fonction de membres de chaque commission est exercée à titre gratuit.

ARTICLE 5 - Présidence des Commissions

Les six membres élus par le Conseil d'Administration élisent en leur sein à la majorité absolue un Président et un Vice-président, chargé d'assurer le remplacement du Président absent. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

ARTICLE 6 - Fonctionnement des commissions

Convocation :

Les membres des Commissions désignés par le Conseil d'Administration sont conviés aux séances par le Responsable du service commercial sur un ordre du jour établi par ses soins.

Le Maire de la Commune où sont implantés les logements à attribuer ou son représentant est convié aux commissions lorsqu'intervient une libération de logement sur son secteur.

Lorsque les conditions requises aux **articles L441-1-5 et 441-2-8 du CCH** sont réunies, le Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou son représentant est convié aux commissions pour les logements situés sur son territoire de compétence.

Le Préfet ou son représentant est convié aux commissions.

Les réservataires, non membres de droit sont conviés aux commissions lorsque des logements qui leurs sont réservés font l'objet d'un examen en commission.

Délibération :

Les commissions peuvent valablement délibérer dans la mesure où trois des membres désignés par le

Conseil d'Administration sont présents.

Pouvoirs :

Chaque membre désigné par le Conseil d'Administration peut recevoir au maximum un pouvoir de la part d'un autre membre désigné par le Conseil d'Administration. Notons que les pouvoirs donnés aux présents ne peuvent pas être pris en compte dans le calcul du quorum.

Présentation des demandes :

Conformément à la réglementation en vigueur, au moins trois dossiers sont à présenter aux membres de la commission pour un logement à attribuer. Les membres des commissions choisiront le candidat principal en fonction des critères repris dans la charte d'attribution de la SIP et plusieurs suppléants qui pourront faire l'objet d'une attribution en cas de défaillance des candidats successifs retenus.

Il sera possible de déroger à la règle de présentation de trois candidats pour un logement, uniquement à condition de pouvoir justifier d'une forte vacance ou d'une absence de candidatures pour un logement donné.

Les dossiers présentés en Commission doivent impérativement avoir été enregistrés dans le Système National d'Enregistrement et de ce fait être répertoriés par un numéro unique.

Décisions :

Lors des Commissions d'Attribution, les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du Maire ou de son représentant est prépondérante en cas de partage des voix.

Conformément à l'**article R441-3 du CCH**, pour chaque candidat, la commission prend l'une des décisions suivantes :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat,
- b) 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 par le ou les candidats classés devant lui,
- c) 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,
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé,
- e) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, notifiée dans les conditions prévues à l'**article L441-2-2 du CCH**.

En cas d'urgence, seul le Président ou à défaut le Vice-Président pourra décider de l'attribution d'un logement et une régularisation interviendra lors de la prochaine commission d'attribution.

Lors des Commissions d'Examen de l'Occupation :

L'**article 109 de la loi ELAN** (modifiant les **articles L 441 – 2 et créant L 442-5-2 du CCH**) prévoit que pour les logements situés dans des zones caractérisées par un déséquilibre important de l'offre et de la demande, le bailleur examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation des logements.

Les membres émettent des préconisations qui sont notifiées par courrier aux locataires dont la situation a été étudiée. Les préconisations délivrées par la Commission peuvent être :

- a) Mise à jour de la demande de mutation active
- b) Dépôt d'une demande de mutation dans le logement social
- c) Orientation vers l'accession d'un logement
- d) Maintien dans les lieux si un membre du foyer est âgé de 65 ans ou le logement occupé est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.
- e) Sans objet si la situation examinée ne répond pas aux critères d'examen fixés par la réglementation.

ARTICLE 7 - Périodicité et lieu de réunions

Les séances font l'objet d'une planification semestrielle susceptible de modification.

Les Commissions d'attribution se réunissent chaque quinzaine dans les locaux de la société. En fonction des besoins liées à l'activité et notamment en période de mise en service, la fréquence des commissions pourra être augmentée selon l'appréciation des besoins par le Responsable du service commercial.

Les commissions d'Examen de l'occupation des logements se réunissent de 8 à 10 fois par an. L'opportunité de la réunion est déterminée en fonction du nombre de situations à examiner.

Afin de renforcer la présence en CALEOL des membres de droits et notamment les Maires des communes parfois éloignées du siège social de la SIP, le Président de la CALEOL peut décider que la délibération soit organisée au moyen d'une conférence téléphonique ou audiovisuelle.

ARTICLE 8 - Compte rendu de l'activité des Commissions – Attribution et Examen de l'occupation

A chaque réunion, il est dressé une feuille de présence annexée à un procès-verbal signé à la fois par le Président et par un membre désigné à cet effet.

Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

La liste des attributaires est remise à tous les membres de la Commission d'Attribution.

Le Président rend compte de son activité une fois par an au Conseil d'Administration de la SIP.

ARTICLE 9- Ethique et déontologie

Confidentialité

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

Le non-respect du caractère confidentiel pourra faire l'objet d'une révocation de son auteur par le Conseil d'Administration.

L'administrateur, membre de cette Commission, s'engage à respecter strictement le secret de toutes les informations orales et écrites qu'il reçoit dans le cadre de son mandat ainsi qu'à respecter le secret absolu des délibérations de la commission. Il ne peut en aucun cas utiliser les informations reçues pour son usage personnel ou les communiquer à des tiers.

En cas de non-respect de cette obligation, l'administrateur s'expose à des sanctions reprises dans le code de déontologie à l'usage de tout administrateur de la SIP et dans le code pénal, aux **articles 432-10 et suivants**.

Ethique

La fonction d'administrateur implique la bienveillance et la courtoisie afin d'assurer le bon fonctionnement de la commission. La politesse incite chaque administrateur à assurer sa réponse lors de la réception de la convocation à séance, et l'information sans délai de tout empêchement, aux fins de régularité du quorum, et de la bonne gestion des commissions et affaires et dossiers qui y seront évoqués.

La fonction d'administrateur siégeant au sein de la présente commission implique une attention toute particulière sur les présentations et échanges avec les différents intervenants. Ainsi, outre les règles de bonne conduite qui s'imposent aux administrateurs, ils sont tenus d'adopter une attitude pro-active et positive en commission avec usage limité du mobile, de la tablette et de l'ordinateur sauf en cas d'urgence personnelle ou en cas d'absolue nécessité.

L'assiduité en CALEOL étant un principe intangible afin de requérir le quorum. La présence des administrateurs est requise à chaque séance sauf en cas de maladie ou absolue nécessité après avoir avisé de son absence par retour de mail à l'organisateur de la séance.

Tout administrateur de la SIP, membre de la CALEOL, hors représentant des Associations de Locataire, absent à plus de 40 % (quarante) du nombre de Commissions sur les douze derniers mois glissants sera considéré comme démissionnaire d'office sauf en cas de maladie ou absolue nécessité ; l'objectif étant d'assurer le quorum des séances.