

Règlement Intérieur des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

Préambule :

Le présent règlement annule et remplace celui qui était en vigueur au 15 février 2023.

En application des dispositions des articles L 441-2 et R 441-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH), il a été créé par décision du conseil d'administration d'IDF HABITAT dont le siège est situé 59, Avenue CARNOT à CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94500), en date du 14 février 2019, trois Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Article I : Objet

Le présent règlement intérieur fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la CALEOL.

Article II : Missions de la CALEOL

Attributions de logements

Dans le strict respect des dispositions légales afférentes, chaque commission a pour objet l'attribution nominative des logements ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant à IDF HABITAT.

La CALEOL attribue nominativement chacun des logements à des ménages, après avoir apprécié la situation des demandeurs et les caractéristiques du logement à louer.

Examen d'occupation des logements

La CALEOL examine également tous les trois ans à compter de la date de signature du bail les conditions d'occupation des logements dans les zones définies par décret qui se caractérisent par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement.

Article III : Organisation et Compétence territoriale

La compétence géographique de chaque commission est fixée par le conseil d'administration d'IDF Habitat.

La commission du « Territoire 1 » a comme compétence géographique le territoire de la ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE.

La commission du « Territoire 2 » a comme compétence géographique l'ensemble des communes de la région parisienne, hormis CHAMPIGNY-SUR-MARNE et le département des HAUTS-DE-SEINE.

La commission du « Territoire 3 » a comme compétence géographique le territoire du département des HAUTS-DE-SEINE.

Chacune de ces trois commissions se réunira périodiquement dans les locaux du siège de la SCIC HLM IDF HABITAT, sis 59, Avenue Carnot à Champigny sur Marne, ou dans les bureaux du Territoire 3, situés à BAGNEUX (92220), au 82, rue des Meuniers.

Les commissions d'attribution pourront se tenir en visio-conférence.

Article IV : Composition des Commissions d'Attribution

⇒ **Membres de la commission**

Chaque commission est composée :

- ***Avec voix délibérative :***

Membres désignés par le conseil d'administration

- de cinq représentants et de leurs suppléants, désignés librement par le conseil d'administration. Les représentants et leurs suppléants ne sont donc pas nécessairement membres du conseil d'administration ;
- d'un administrateur représentant les locataires et son suppléant ;

Les membres des commissions d'attribution 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 plusieurs suppléants dont les conditions de nomination et de révocation sont identiques à celles du membre qu'il remplace.

Les membres de droit

- du maire de la commune d'implantation du logement, ou de son représentant ;
- du représentant de l'Etat dans le département, ou de son représentant ;
- du président du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) de la métropole du Grand Paris d'implantation, ou de son représentant;
- du président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) dans lequel est situé le logement ou de son représentant, à condition que l'EPCI soit compétent en matière de programme local de l'habitat (PLH).

- **Avec voix consultative :**

- d'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 du CCH" ;
- du réservataire du logement à attribuer ou de son représentant ;
- d'un représentant des centres communaux d'action sociale ou du service de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements sur invitation du Président.

Article V : Durée

La durée de chaque commission n'est pas limitée.

La durée du mandat des membres est limitée à un an renouvelable.

Article VI : Présidence de chaque commission

Les six membres désignés par le conseil d'administration, de chaque commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président, conformément aux dispositions des articles L441-2 et R 441-9 II 1° du CCH.

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

La durée du mandat est fixée à une année.

Le Président est rééligible.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la commission peut aussi désigner à chaque séance celui des membres présents qui doit présider la séance.

Article VII : Délibérations de la commission

Quorum et conditions de représentation

Chaque commission peut valablement délibérer si au moins, trois membres de la commission sont présents.

La représentation d'un membre titulaire de la commission peut être effectuée par la présence de son suppléant ou par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre, titulaire ou suppléant, de la commission présent lors de la séance.

Chaque membre titulaire ou suppléant de la commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

Règle de vote

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. Le Maire de la commune, le président de l'EPT, le président de l'EPCI compétent en matière de PLH, le Préfet du département ou leurs représentants respectifs participent, avec voix délibérative, aux séances. Cela, uniquement pour ce qui concerne les logements à attribuer sur des communes pour lesquelles ils sont territorialement compétents

En cas de partage égal, la voix prépondérante reviendra au Maire de la commune ou à son représentant.

ARTICLE VIII – ORGANISATION DES COMMISSIONS

- **Le secrétariat**

Le secrétariat des commissions est assuré par le service attribution d'IDF HABITAT.

- **Les convocations**

Les membres de chaque commission sont convoqués aux séances par tous moyens, même verbalement, sur un ordre du jour arrêté, deux jours francs avant chaque commission.

Les membres représentant les Administrateurs ainsi que l'Administrateur représentant les locataires reçoivent semestriellement le calendrier des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. Cet envoi vaut expressément convocation.

- **Commission en visio-conférence**

Les membres peuvent participer à la commission en visio-conférence à la condition d'en avoir alerté le secrétariat de la commission 48 heures avant.

Les membres de la commission recevront un lien permettant de se connecter et de visualiser pendant la commission les dossiers des candidats.

Chaque membre fera part de sa décision durant la visio-conférence.

Cette organisation en visio-conférence a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration d'IDF habitat du 25/06/2020

- **Procès-verbal**

Chaque réunion donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal qui est signé par le Président de la commission. Les procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

Article IX : Gratuité des fonctions des membres de chaque commission

La fonction de membre de chaque commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la commission qui en exerce la présidence.

Seuls peuvent bénéficier des indemnités de déplacement fixées par le conseil d'administration, les administrateurs non-salariés participant aux Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Article X : Périodicité et lieu des réunions

Chaque commission est réunie aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois tous les deux mois.

ARTICLE XI : Fonctionnement de la CALEOL

⇒ **Examen des dossiers dans le cadre des attributions des logements**

- **Présentation des candidats**

Conformément à l'article R.441-3 du CCH, chaque commission doit examiner au moins trois demandes pour un même logement sauf :

- En cas d'insuffisance motivée du nombre de candidats,
- Lorsque que la commission examine des candidatures soumises par le préfet et éligibles au titre du droit au logement opposable (DALO),
- Dans le cadre des candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R 331-25-1 du CCH (logements locatifs très sociaux),
- Les logements PLI (Prêt Locatif Intermédiaire).

En cas de présentation d'un seul ou de deux candidats par un réservataire, le service instructeur d'IDF Habitat se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats, après avoir prévenu le réservataire, pour respecter l'obligation des trois candidats.

- **Examen des dossiers dans le cadre des attributions**

Il est présenté en séance, une fiche de candidature individuelle qui sert de support à la prise de décision.

- **Décision pour une attribution**

Aucune attribution ne peut être décidée si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique national. Ce dernier doit être valide lors de la CALEOL et à minima jusqu'à la signature potentielle du bail qui suivrait l'attribution.

La commission décide de l'attribution des logements de façon souveraine.

Ces attributions se font après que la commission ait apprécié la situation de chaque demandeur et des caractéristiques du logement à louer.

La commission prendra ses décisions dans le respect :

- Des dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- De la politique d'attribution qui est la compétence exclusive du Conseil d'administration d'IDF Habitat et des objectifs définis dans sa convention d'utilité sociale
- Des engagements pris sur le territoire dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution et des accords collectifs départementaux ou intercommunaux d'attribution,
- Des engagements conventionnels résultant des conventions de réservation.

Conformément à l'article R 441-3 du CCH, pour chaque logement présenté avec sa liste de candidats, la commission éclairée par l'ordre proposé par le réservataire, prend les décisions suivantes :

- Attribution du logement à un seul candidat,
- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution étant prononcé au profit du candidat suivant en cas de refus de l'attribution faite aux candidats placés avant lui.
La commission d'attribution n'est pas tenue par les préférences exprimées par les réservataires et peut modifier ou retenir l'ordre de priorité qui lui est proposé.
- Attribution avec condition suspensive. La commission d'attribution fixe un délai de 3 jours ouvrés, pour recevoir la pièce justificative manquante. Ce délai court à compter de la notification de la décision de la commission. Il ne peut s'agir que d'une pièce justificative relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R 441-2-4 du CCH.
- Non attribution motivée (cf annexe 4, page 14).

- **Notifications des décisions d'attribution des logements**

Les décisions rendues en commission sont transmises par courrier simple expédié à l'adresse figurant sur le dossier.

S'il s'agit d'un courrier d'attribution, le courrier indiquera le délai de 10 jours francs dont dispose le futur locataire pour faire connaître son acceptation ou son refus de l'offre de logement et précisera que le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Chaque décision de non attribution doit être notifiée et motivée par écrit au candidat.

La décision d'attribution du logement sous condition suspensive est également notifiée par courrier. Elle informe le destinataire qu'il dispose d'un délai de 3 jours ouvrés, pour fournir les justificatifs manquants. Le délai court à partir de la notification de la décision de la commission.

⇒ **Examen des dossiers dans la cadre de l'occupation des logements**

- **Conditions d'examen des dossiers**

La commission examine également les conditions d'occupation des logements et l'adaptation des logements aux ressources du ménage.

- **Avis suite à l'examen des conditions d'occupation**

La commission peut formuler des avis sur les offres de relogement à faire aux locataires.

Elle peut conseiller l'accès social dans le cadre du parcours résidentiel.

Les avis sont notifiés par écrit aux locataires concernés.

Article XIII : Recours contre une décision de la CALEOL en matière d'attribution

Une décision de la CALEOL peut être contestée par les personnes intéressées par un recours gracieux dans un délai de deux mois à partir de la notification de sa décision auprès du Tribunal administratif compétent.

Article XIV : Confidentialité et protection des données à caractère personnel

Compte-tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la CALEOL sont tenues à une obligation de confidentialité quant aux informations portées à leur connaissance et au contenu des débats échangés pendant les sessions.

Aucun document nominatif ne peut être conservé par les membres de la CALEOL.

Plus précisément, les membres de la commission sont tenus :

- De ne pas utiliser les données auxquelles ils auront accès à des fins autres que celle prévues par leurs attributions
- De ne pas divulguer ces données qu'aux personnes dûment autorisées.
- De prendre toutes précautions conformes aux usages et à l'état de l'art pour préserver la sécurité physique et logique de ces données.
- De ne faire aucune copie de ces données sauf à ce que cela soit strictement nécessaire à l'exécution de leurs fonctions.
- De supprimer, sans délai toute donnée à caractère personnel dès que sa conservation n'est plus nécessaire
- En cas de cessation de fonction, de restituer intégralement toute donnée encore détenue

De même, en cas de visio-conférence, les captures d'écran des informations projetées pour prise de décision, ne sont pas autorisées.

Article XV : Cas d'Extrême Urgence

En cas de force majeure vécue par un candidat (incendie, inondation, explosion, catastrophe naturelle...), notamment en situation d'impossibilité d'occuper son logement, IDF HABITAT se réserve le droit de réquisitionner un logement en urgence, ceci en accord avec le représentant de la commune concernée.

La décision de relogement sera prise par la Directrice Générale ou par délégation de la Directrice de la Gestion Locative et de la Proximité. Cette mise à disposition de logement devra être validée lors de la commission suivante.

Article XVI : Compte-Rendu de l'activité de la commission

Un rapport d'activité de ces commissions est présenté une fois par an, au conseil d'administration d'IDF Habitat, ainsi qu'aux membres de la CALEOL.

FICHES PRATIQUES / ANNEXES

Annexe 1 : Taux d'effort et reste pour vivre

Annexe 2 : Plafonds de ressources

Annexe 3 : Exception à la présentation de 3 candidats, hors dispositions de l'article R.441-3 du CCH

- * Caractérisation de l'insuffisance de candidats
- * Situations particulières définies par IDF HABITAT

Annexe 4 : Motifs de non attribution

Annexe 5 : Examen de l'occupation du logement

Annexe 6 : Transfert et continuité du bail

Annexe 7 : Echange de droit

Annexe 8 : Echanger et Habiter

ANNEXE 1 : TAUX D'EFFORT ET RESTE POUR VIVRE

Taux d'effort

Le taux d'effort est obligatoire. Il mesure la part des charges liées au logement dans le budget du ménage.

Le taux d'effort pour l'attribution d'un logement social (arrêté du 10 mars 2011) est égal au rapport suivant :

Numérateur

Somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire en contrepartie des travaux d'amélioration énergétique réalisés par le bailleur. Ce montant est diminué le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations logement à caractère social ou familial.

Dénominateur

Sommes des ressources des personnes vivant au foyer, c'est-à-dire le ou les titulaires du bail, les personnes figurant sur son avis d'imposition, le concubin notaire ou le partenaire lié par un PACS au titulaire du bail et enfin les personnes à charges telles que les enfants. Ces personnes doivent impérativement figurer dans le formulaire unique de demande de logement.

Si les consommations d'eau et/ou de chauffage sont individualisées, un forfait est intégré au calcul du taux d'effort. Ce forfait tient compte de la taille du logement et/ou du nombre de personnes qui vivront au foyer.

Coût du logement (loyer + charges – Aide au logement) / Revenus (y compris prestations familiales hors aide au logement) = %

Exemple : Couple avec 3 enfants de 8, 7 et 3 ans. Ressources mensuelles = 2 080 € dont prestations familiales. Proposition T4 loyer de base 592€ + 250€ de charges (soit 842 € de loyer total) – APL & RLS = 576€
En appliquant la formule décrite ci-dessus, dans l'exemple, on obtiendrait : (842€-576€)/2 080€, **soit un taux d'effort à 12,79 %** pour cette famille.

Reste pour vivre

Le reste pour vivre permet d'apprécier plus finement l'impact du coût du logement sur le budget.

Le reste pour vivre permet de mesurer le revenu disponible pour les dépenses autres que celle liées au logement.

Le calcul du reste pour vivre s'organise autour de trois composantes :

- Les ressources du ménage moins les charges liées au logement,
- Le nombre d'unité de consommation (UC), le calcul des unités se fait sur la base de l'échelle OCDE (également utilisée par l'INSEE) à savoir : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0.5 pour les autres de personnes de 14 ans et plus, 0.3 pour les enfants de moins de 14 ans,
- Le nombre de jours retenus par mois, soit trente jour

$\{(Ressources\ totales - (loyer + charges - aide\ au\ logement) / UC\} / 30$

Exemple : pour ce même couple, on obtiendra :

Le premier adulte comptera pour 1 UC

Le second à 0,5 UC

Les enfants âgés de moins de 14 ans : 3* 0,3 UC

Un total de 2,4 UC pour cette famille.

En appliquant la formule décrite ci-dessus, dans cet exemple, on obtiendrait : $(2\ 080\text{€ Revenus} - 266\text{€ Charges}) / 2,4\ UC / 30\ \text{jours}$, soit un **RPV de 25,19 € par Unité de Consommation et par Jour.**

ANNEXE 2 : PLAFONDS DE RESSOURCES

Le montant des ressources à prendre en considération est égal à la somme des revenus fiscaux de chaque personne composant le ménage au titre de l'année N-2.

Sont considérées comme personnes vivant au foyer au titre des articles L. 441-1, et L. 441-4 ;

- le ou les titulaires du bail ;
- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;
- le concubin notoire du titulaire du bail ;
- le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail ;
- les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts ;
- les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

Dérogations préfectorales par arrêtés.

Baisse de ressources :

Les ressources prises en compte sont les revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes composant le ménage (conjoints, concubins, partenaires pacsés...) au titre de l'année N-2.

Toutefois, les ressources imposables perçus au cours de la dernière année civile ou au cours des 12 derniers mois précédant la signature du bail sont pris en compte, si les candidats ont subi une baisse d'au moins 10 % de leurs revenus. Le candidat devra fournir tous justificatifs nécessaires à IDF Habitat pour justifier de leur situation, à l'exception d'attestation sur l'honneur.

Cas particuliers (séparation, violences) isolement des ressources du seul demandeur

Si l'avis d'imposition français ou étranger comporte les revenus des deux membres du couple mariés ou pacsés, les seuls revenus du demandeur peuvent être pris en compte à condition de fournir :

- Divorce intervenu postérieurement : jugement de divorce ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel ;
- Séparation d'un couple PACSE : récépissé d'enregistrement de la déclaration de rupture à l'officier de l'état civil ou au notaire ;
- Dissolution du PACS : mention de la dissolution en marge de l'acte de naissance ;
- Instance de divorce : copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales ou justificatif d'un avocat attestant qu'une procédure est en cours s'il s'agit d'un divorce par consentement mutuel ou en cas d'urgence ordonnance de protection délivrée par le Juge aux affaires familiales ;
- Violence au sein d'un couple (marié, pacsé ou concubin) : récépissé du dépôt de plainte par la victime ;
- Décès du conjoint survenu postérieurement : acte de décès ou livret de famille

ANNEXE 3 : EXCEPTION A LA PRESENTATION DE TROIS CANDIDATS HORS DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.441-3 DU CCH

L'insuffisance de candidats

L'insuffisance de candidats se caractérise par des refus successifs du logement lors d'une précédente CALEOL.

Cette insuffisance de candidats peut-être le résultat notamment:

- Du montant du loyer du logement (ex : PLS)
- De la situation du logement (quartier non attractif)
- De la configuration particulière du logement (fausse typologie)

Décision d'IDF Habitat dans les situations suivantes

- Violences conjugales
- Relogement dans le cadre d'une démolition/ reconstruction

ANNEXE 4 : NON ATTRIBUTION

La décision de non attribution est motivée par un des motifs suivants :

- Capacité financière en inadéquation avec le loyer et les charges du logement proposé
- Dossier incomplet / Pièces non fournies dans les délais impartis
- Revenus qui dépassent les plafonds au regard du financement du logement à attribuer
- Revenus ne correspondant pas au plafond PLUS Majoré
- Incohérence des documents fournis
- Dossier non instruit, impossibilité de joindre les demandeurs
- Logement (non) PMR non adapté à la situation du candidat
- Comportement agressif ou menaçant à l'égard d'un collaborateur d'IDF Habitat
- Typologie inadaptée à la composition familiale
- Autre candidat proposé, notamment en matière d'équilibre de peuplement (mixité sociale ; respect des dispositions par rapport à la loi LEC)
- Non-respect des engagements contractuels (mutation)

ANNEXE 5 : EXAMEN DE L'OCCUPATION DU LOGEMENT

Dans les zones de déséquilibre visées par l'article R 442-3-3 du CCH, le bailleur doit présenter en CALEOL, tous les 3 ans à compter de la signature du bail, les locataires dans les situations suivantes :

- Sous-occupation du logement
- Sur-occupation du logement
- Locataire restant dans un logement adapté à un handicap à la suite du départ de l'occupant présentant le handicap
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté
- Dépassement des plafonds de ressources

La CALEOL émet un avis qui est notifié au locataire :

- Constat de la situation
- Orientation ou non vers un autre logement
- Offre de relogement
- Orientation vers accession sociale

La sur-occupation

On considère qu'un logement est sur-occupé dès lors que la surface habitable globale est inférieure à 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire dans la limite de 70 m² pour huit personnes et plus.

La sous-occupation

Selon la réglementation (article L621-2 du Code de la construction et de l'habitation), la sous-occupation se définit comme l'occupation de locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus "un" au nombre d'occupants (exemple : trois occupants dans un type 5 ou un occupant seul dans un type 3).

Pour déterminer les conditions d'occupation sont à prendre en considération les personnes vivant au foyer (L 442-12 du CCH) :

- le ou les titulaires du bail,
- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail,
- le partenaire lié par un pacte civil de solidarité (PACS) au titulaire du bail ;

- le concubin notoire du titulaire du bail,
- les personnes réputées à charge au sens fiscal (CGI : art. 194, 196, 196 A bis et 196 B),
- les enfants dont la garde est exclusivement réservée à l'un des parents, mais qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

ANNEXE 6 : TRANFERT ET CONTINUITE DU BAIL

Articles 14 et 40 de la loi du 6 juillet 1989

Le transfert de bail est possible uniquement dans deux hypothèses spécifiques :

- Lorsque que le titulaire en titre décède
- Lorsque le locataire abandonne définitivement son domicile. Les tribunaux considèrent que le placement définitif en maison médicalisée s'apparente à un abandon de domicile.

Le bail ne peut continuer ou être transféré qu'au profit :

- du conjoint,
- du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ou du décès,
- des descendants qui vivaient avec le défunt depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ou du décès

Deux conditions cumulatives doivent être remplies :

- le bénéficiaire respecte les plafonds de ressources, les conditions de nationalité et de permanence sur le territoire français pour l'accès à un logement social,
- le logement doit être adapté à la taille du ménage.

Ces conditions ne sont pas requises envers :

- le conjoint,
- le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité,
- le concubin notoire,
- et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans.

Conjoint séparé de fait / PACS	Concubin / Ascendant	Descendants
<ul style="list-style-type: none"> • Régularité de séjour 	<ul style="list-style-type: none"> • Régularité de séjour • Hébergement 1 an 	<ul style="list-style-type: none"> • Régularité de séjour • Hébergement 1 an • Logement adapté * • Plafonds de ressources

Non applicable pour personnes + 65 ans ou handicapées (article L 114 CASF)

* Logement adapté : entre sur-occupation et sous-occupation

ANNEXE 7 : ECHANGE DE DROIT

L'échange de logement dans ce cadre ne nécessite pas d'accord de la commission d'attribution. Néanmoins, les demandes d'échange seront présentées à la commission d'attribution pour information.

L'échange de plein droit tel que défini par l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989.

Dans le respect de l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989, une possibilité d'échange « de plein droit » est prévue sous réserve de respecter plusieurs conditions :

«Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse. »

Est précisé que l'une des deux familles concernées doit comporter au moins trois enfants, même si à défaut de précision dans la rédaction de ladite loi, la famille pourrait comprendre un enfant majeur à charge.

Les modalités d'exercice d'un tel échange ne sont pas neutres pour les familles concernées.

Ces dernières doivent bénéficier d'une information pertinente pour mesurer les conséquences d'un tel échange. En pratique, dans les contrats en cours, cette substitution a lieu de plein droit et produit les effets suivants :

- Chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme nouvel entrant,
- Le loyer ne peut être revalorisé sur les logements concernés,
- La substitution entraîne l'obligation pour chacun de respecter le contrat du précédent occupant, dans toutes ses clauses et conditions. Si des travaux ont été prévus par une clause spécifique ayant des effets sur le montant du loyer, elle devra s'appliquer. Si un accord collectif prévoit des augmentations suite à des améliorations, il s'impose au nouveau locataire qui pourra ne pas l'avoir signé lors de sa phase d'occupation sur son précédent logement,
- Les dépôts de garantie versés initialement par chaque locataire ne peuvent être modifiés,
- Les états des lieux réalisés initialement demeurent échangés à l'occasion de cet échange. Chaque locataire prenant le logement de celui auquel il succède dans l'état où il se trouve,
- Le bailleur ne peut conditionner l'échange à l'apurement de dettes antérieures,
- L'échange de logement est conditionné au respect du plafond de ressources donnant légitimité à se maintenir dans les lieux.

ANNEXE 8 : ECHANGER ET HABITER

Cette bourse d'échange de logements sociaux ouvre la possibilité aux locataires d'accéder directement à des offres de logement chez IDF Habitat mais aussi chez d'autres bailleurs.

En s'inscrivant sur le site, le locataire devient, acteur de son parcours résidentiel.

Cet échange de logement reste une attribution au sens réglementaire. Chaque demandeur devra être en capacité de payer le loyer du logement convoité (cf. Règlement intérieur de notre commission d'attribution), respecter les plafonds de ressources en vigueur sur ce logement et ne pas être en sous occupation manifeste dans le futur logement.

Le loyer appliqué est celui à la relocation.

ANNEXE 9 – Droit des administrateurs en application de la Réglementation Informatique et Libertés

Au-delà d'être créatrice de l'obligation de confidentialité fixée à l'article XIV du présent règlement, la réglementation « informatique et libertés » est également vectrice, pour les membres des CALEOL de droits (article 12 et suivants du règlement UE 2016/679 plus connu sous l'acronyme RGPD).

Plus particulièrement, IDF HABITAT, en sa qualité de responsable de traitement met en œuvre plusieurs traitements sur les données à caractère personnel de ces membres (nom, prénom, fonction, coordonnées, informations de présence aux différentes réunions), dans l'objet précisément de garantir la réunion et le bon fonctionnement des CALEOL.

Seules les données strictement nécessaires sont collectées, traitées et conservées. En tout état de cause, IDF HABITAT applique les recommandations émises par les autorités autorisées (CEPD, ANSSI et CNIL), pour assurer le respect de la réglementation et notamment la sécurité des données traitées.

L'organisme garantit, encore, à tous les membres des CALEOL la parfaite effectivité de leurs droits informatique et libertés : droit d'information, droit d'accès, droit de rectification, droit d'effacement, droit à la limitation du traitement.

Pour exercer l'un de ces droits ou pour toute information complémentaire, ils peuvent saisir le délégué à la protection des données via l'adresse électronique suivante : dpo@idfhabitat.fr ou à l'adresse postale de l'organisme (DPD d'IDF HABITAT – 59 avenue Carnot – 94 500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE).

Enfin, IDF HABITAT rappelle, que les membres bénéficient de toute liberté pour saisir l'autorité de contrôle, la Commission nationale de l'informatique et des libertés (cnil.fr).