



COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS D'HABITAT AUDOIS (CALEOL)

Règlement intérieur

Approuvé par la délibération du Conseil d'Administration n° 105 du 20 Septembre 2021.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/09/2021

Application agréée E-legalite.com

99_DE-011-271100034-20210920-2021_105-DE

ARTICLE 1 OBJET

Les CALEOL sont rendues obligatoires par les articles L.441-2, R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la Loi n° 2018-1021 du 23 Novembre 2018.

Conformément à l'article R.441-9 du C.C.H., il appartient au Conseil d'Administration de décider de sa politique générale d'attribution des logements, le règlement intérieur se limitant quant à lui à l'organisation et au fonctionnement de la CALEOL.

La CALEOL a pour objet l'attribution nominative de tous les logements à usage d'habitation gérés par l'Office en fonction de la politique d'attribution et des orientations approuvées par le Conseil d'Administration.

Depuis le 1^{er} Janvier 2019, la CALEOL a également pour mission l'examen triennal ds conditions d'occupation des logemenbts dans les conditions fixées par l'article L.442-5-2 du CCH.

ARTICLE 2 COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Conformément aux articles L 441-2 et R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par le décret 2017-834 du 5 mai 2017, la Commission d'Attribution est composée :

Avec voix délibérative :

- de six membres, élus parmi les membres du Conseil d'Administration (dont un représentant des locataires).
- Du représentant de l'Etat dans le Département.
- Pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière de Programme Local de l'Habitat ou de leurs représentants.
- Du maire de la Commune sur laquelle sont situés les logements à attribuer ou de son représentant.

Avec voix consultative :

- D'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L365-3 du CCH.
- D'un représentant des associations d'insertion.

-2-

- Des représentants des réservataires non membres de droit, concernant l'attribution des logements relevant de leur contingent.
- Le Président de la commission d'attribution peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant du service chargé 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.

En outre, le Service Gestion Locative et Sociale de l'Office participera à la Commission.

ARTICLE 3 DUREE

La durée de la Commission d'attribution n'est pas limitée.

La durée du mandat de chacun des membres de la Commission est égale à la durée du mandat d'Administrateur de l'Office.

ARTICLE 4 PRESIDENCE

Les six membres de la CALEOL élisent en son sein, à la majorité absolue, un Président. Il est élu après la constitution de la Commission par le Conseil d'Administration. En cas d'absence, le président désigne comme remplaçant un membre de son choix de la Commission.

ARTICLE 5 COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

Des CALEOL territorialisées peuvent être créées :

- Sur décision du Conseil d'Administration conformément aux dispositions des articles L.441-2 et R.441-9 du CCH,
- A la demande d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale tenu de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, lorsque l'organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire concerné.

Pour Habitat Audois, à ce jour une seule CALEOL est créée au Siège Social à Carcassonne.

ARTICLE 6 LIEU ET PERIODICITE DES REUNIONS

La Commission d'attribution des logements se réunit au siège de l'Office aussi souvent que nécessaire avec, dans la mesure du possible, un objectif de deux réunions par mois afin d'accélérer les procédures des attributions et donc de minimiser la perte des recettes induite par la vacance.

Les dates de ces réunions sont fixées par le Président de la Commission.

Les convocations et ordres du jour doivent parvenir par lettre, télécopie ou mail, à chaque membre de la commission, ayant voix délibérative ou consultative, au moins 5 jours francs avant les réunions.

En cas d'impossibilité d'envoyer l'ordre du jour en même temps que la convocation, ce dernier sera envoyé par mail au plus tard la veille de la Commission.

Par ailleurs, la tenue des CALEOL en visio-conférence a pu être expérimentée pendant la crise sanitaire liée au COVID-19.

Ce fonctionnement pourra être utilisé en cas d'impossibilité à un membre de la CALEOL de se déplacer jusqu'au siège social ; pour autant, le vote se fera pendant la CALEOL.

A contrario, la CALEOL pourra prendre une forme numérique en réunissant, pour ce dernier cas, ses membres à distance. Pendant la durée de la commission numérique, leurs membres feront part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs.

A ce jour, la CALEOL n'existe pas sous forme numérique ou dématérialisée mais cela pourrait être un objectif à court terme notamment si plusieurs CALEOL sont créées dans le cadre du développement du patrimoine d'Habitat Audois.

ARTICLE 7 REGLES DE PRESENTATION DES DOSSIERS

Le Service Gestion Locative et Sociale vérifiera préalablement les dossiers et veillera à la présence des éléments obligatoires qui doivent règlementairement figurer au dossier :

- Avis d'imposition ou de non imposition année n-2 de tous les demandeurs majeurs.
- Carte identité ou Titre de séjour valables, de toutes les personnes majeures.
- Age du candidat (être majeur ou émancipé).
- N° unique enregistré et actif.

Le taux d'effort de chaque demandeur est présenté par le Service Gestion Locative et Sociale

A titre d'information le Service Gestion Locative et Sociale communiquera en début de séance le nombre de propositions de logements refusées par les candidats retenus à la précédente commission.

ARTICLE 8 DELIBERATION ET DECISIONS

QUORUM :

La CALEOL ne pourra statuer que si au moins 3 (trois) membres de cette Commission sont présents en début de séance.

REPRESENTATION :

Un membre de la Commission peut se faire représenter par un autre membre. Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

DELIBERATION :

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

La voix prépondérante en commission est attribuée à l'EPCI à la double condition qu'il ait créé une Commission Intercommunale du Logement et qu'il ait adopté un plan partenarial de gestion de la demande.

Si ces deux conditions ne sont pas réunies, c'est le maire de la commune, où se situent les logements à attribuer, qui disposera de la voie prépondérante.

Si le Maire ou son représentant est absent alors le Président de la Commission d'Attribution aura une voix prépondérante.

DECISIONS :

La Commission d'Attribution se prononce pour l'attribution de tel logement à tel candidat. Les attributions décidées par la Commission sont nominatives.

Trois candidats peuvent être retenus pour chacun des logements présentés. En effet, en cas de refus possible, plusieurs candidats peuvent être sélectionnés ; ils seront alors classés par ordre de priorité en tenant compte du caractère d'urgence.

La commission d'attribution peut prendre les décisions suivantes :

- 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 par le ou les candidats classés devant lui ;
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la CALEOL. 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 condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution ;
- Non-attribution au candidat du logement proposé ; cette décision doit être motivée ;
- Rejet / Refus d'attribution pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. L'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation de la demande un mois après cet avertissement.

-5-

Toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse, fixé à 10 jours, accordé au bénéficiaire pour faire connaître son acceptation ou son refus. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

ARTICLE 9 DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, l'ensemble des membres participant à la commission est tenu à la discrétion absolue à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance et des motivations des décisions prises.

ARTICLE 10 PROCEDURE D'URGENCE (Circulaire du 27 Mars 1993)

En cas d'urgence en lien avec un cas de force majeure (inondation, incendie, explosion, catastrophe naturelle, troubles de voisinage mettant des personnes en danger...) rendant impropre l'occupation de son logement par le demandeur, la CALEOL autorise Habitat Audois à reloger la famille dans son patrimoine et à lui faire signer un bail d'habitation sans passage préalable en CALEOL aux conditions suivantes :

- La famille doit répondre aux conditions d'attributions en matière de titre de séjour et plafond de ressources ;
- Le relogement doit être concomitant à la perte du logement détruit ;
- Le Président de la CALEOL devra donné son accord ;
- La CALEOL devra valider ce dossier à la première CALEOL qui suivra la signature du bail.

ARTICLE 11 EXAMEN TRIENNAL DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Par ailleurs, conformément à l'article L442-5-2 du CCH, dans le cadre de son examen des conditions d'occupation des logements :

« Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat les conditions d'occupation du logement, il transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans les situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie au 3^{ème} du I de l'article L 542-2 du Code de la sécurité sociale,
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L621-2 du CCH,
- 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 CALEOL constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. »

Son avis est notifié aux locataires.

Actuellement, Habitat Audois n'est pas concerné par cet article.

ARTICLE 12 SECRETARIAT

Le secrétariat de la Commission d'Attribution est assuré par le Service Gestion Locative et Sociale . Il prépare les réunions de la Commission conformément aux directives de son Président et rédige le Procès Verbal.

ARTICLE 13 PROCES VERBAL

Après chaque Commission d'Attribution, le Procès Verbal rédigé par le secrétariat est signé par le Président de la Commission et le Président de l'Office.

ARTICLE 14 COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE

Conformément à l'Article L441-2-5 du CCH, la Commission d'Attribution rend compte de son activité une fois par an au Conseil d'Administration.

Ce compte rendu est transmis au représentant de l'Etat dans le Département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux, situés dans le ressort de leurs compétences, aux Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale mentionnés à l'article L441-1-1 du CCH.

ARTICLE 15 DATE D'EFFET

Le présent règlement qui annule et remplace celui approuvé lors de la séance du 28 juin 2017 est communiqué à chaque membre de la Commission et prendra effet à compter du 1^{er} Octobre 2021.

La Présidente de la CALEOL <u>Marie-Ange LARRUY</u>	La Présidente d'Habitat Audois <u>Marie-Christine BOURREL</u>
--	--