



RÉGLEMENT INTÉRIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

CONTEXTE ET CHAMP D'APPLICATION

L'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation fait obligation à chaque organisme d'habitations à loyer modéré de créer une Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, dite CALEOL.

Dans ce cadre, il est créé une seule CALEOL pour l'ensemble des territoires concernés par le patrimoine de RHONE SAONE HABITAT.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des attributions de logements locatifs sociaux. Il est précisé que les logements locatifs non conventionnés dont RHONE SAONE HABITAT a la gestion ne sont pas concernés par ce règlement.

ARTICLE 1 – OBJET ET MISSIONS

La CALEOL a pour objet de procéder à l'attribution nominative de chaque logement mis ou remis en location appartenant ou géré par RHONE SAONE HABITAT dans le respect des dispositions légales et réglementaires liées à l'attribution des logements sociaux ainsi que la politique d'attribution définie par le conseil d'administration.

La CALEOL doit également procéder à l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dont la liste est soumise par le bailleur en application de l'article L442-5-2 CCH.

ARTICLE 2 – COMPOSITION DE LA CALEOL

La Commission est composée,

AVEC VOIX DELIBERATIVE :

- 1° De six membres du Conseil d'Administration de RHONE SAONE HABITAT, dont l'un au moins a la qualité de représentant des locataires, désignés selon des modalités définies par décret,
- 2° Du maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix,
- 3° Du représentant de l'Etat dans le département ou de son représentant,
- 4° Du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 où sont situés les logements ou de son représentant,

AVEC VOIX CONSULTATIVE :

- 1° D'un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées, sur demande de ces dernières,
- 2° Des réservataires non membres de droit qui peuvent siéger pour l'attribution ou l'examen de l'occupation des logements, pour lesquels ils ont été appelés à désigner des candidats dans le cadre de la gestion en flux des contrats de réservation, sur invitation suivant proposition effective de candidats par les réservataires non membres

Peuvent assister aux séances des CALEOL sans voix délibérative ni consultative :

- 1° Le directeur général ou la Directrice Générale de la société,
- 2° Tout salarié autorisé dans sa fiche de poste à accéder aux données à caractère personnel des candidats ou des locataires,

Le secrétariat de la commission est assuré par les salariés de Rhône Saône Habitat.

ARTICLE 3 – PRÉSIDENCE

La Commission d'Attribution désigne en son sein un ou une Président-e. En son absence, le ou la Président-e pourra déléguer la présidence de séance à l'un des membres de la Commission.

ARTICLE 4 – QUORUM ET DÉLIBÉRATIONS

La CALEOL peut valablement délibérer, dès lors que 3 de ses membres de droit avec voix délibérative sont présents.

La voix du Maire de la commune sur laquelle sont implantés le ou les logements attribués ou de son représentant est prépondérante en cas de partage égal des voix, qu'il assure ou non la Présidence de la Commission.

Pour chaque dossier de demande de logement, le vote s'effectue à haute voix ou à main levée.

La représentation d'un membre titulaire de la Commission peut être effectuée, soit par la présence d'un suppléant, soit 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.

En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de 4 jours francs. Celle-ci peut alors statuer quel que soit le nombre de membres présents.

ARTICLE 5 – INSTRUCTION DES CANDIDATURES ET ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

5-1 - CONDITIONS DE PRÉSENTATION :

Numéro unique

Le numéro unique de chaque demande de logement présentée en CALEOL doit être valide sur le SNE.

Nombre de candidats

Conformément à l'article R441-3 CCH, il sera présenté 3 candidats. Il peut être dérogé à cette obligation dans les cas suivants :

- Insuffisance de candidature caractérisée par 3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme ou insuffisance de candidatures dans le Système National d'Enregistre (SNE)
- Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO
- PLAI adapté ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D. 331-25-1.
- Les logements Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et Logements locatifs intermédiaires (LLI)

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, le service instructeur de RHONE SAONE HABITAT se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats, après avoir prévenu le réservataire, pour respecter l'obligation des 3 candidats minimum.

Instruction des candidatures

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle. La CALEOL connaît ainsi la composition du ménage, le niveau et la structure de leurs ressources (type de contrat, détail des prestations sociales), ainsi que l'éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement. La Commission d'Attribution est seule compétente pour attribuer les logements de l'organisme, dans le respect des contingents et des droits de réservation éventuellement applicables.

En cas d'extrême urgence (logement détruit, incendie, explosion, dégât des eaux, catastrophe naturelle), un ménage pourra être relogé de manière temporaire et l'attribution prononcée ultérieurement par la Commission. Dans cette situation, le Président de la Commission ou le Directeur Général de RHONE SAONE HABITAT sera contacté pour accord verbal. Dès le lendemain, l'accord devra être formalisé par écrit.

5-2 – DECISIONS DE LA CALEOL :

La CALEOL doit prendre une décision parmi les suivantes :

a. Attribution du logement proposé à un candidat

Une description précise du logement proposé est transmise au candidat retenu. Le délai de réflexion pour le demandeur est fixé à 10 jours. La signature du bail donne lieu à radiation de la demande.

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 CCH par le ou les candidats classés devant lui. Une description précise du logement proposé est transmise au candidat retenu au 1er rang.

Si le 1er candidat désigné pour l'attribution ne donne pas suite à l'offre de logement, par refus ou par absence de réponse à l'expiration du délai de réflexion réglementaire de 10 jours, une notification du bailleur déclenche le délai de réflexion du candidat placé au rang suivant et ainsi de suite, dans l'ordre de désignation prononcé par la CALEOL. Si l'un des candidats signe le bail, la décision d'attribution par classement vaut décision de non-attribution sans nouveau passage en CALEOL pour tous les candidats classés après l'acceptant (motif : bail signé par un candidat mieux placé).

Conformément à l'article l'article R. 441-10 CCH, le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

c. Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive,

Cette décision est possible lorsqu'une pièce justificative obligatoire ou complémentaire dont la liste est fixée par arrêté est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission.

Une description précise du logement est transmise au candidat ainsi que la notification du délai dans lequel il doit produire la pièce demandée (maximum 8 jours).

Si la pièce est fournie dans le délai fixé par la commission alors l'attribution est définitive et le bailleur a obligation de signer un bail avec l'attributaire.

Si la pièce fournie dans le délai fixé par la commission remet en cause les conditions d'attribution (régularité de séjour ou dépassement des plafonds de ressources), la condition ne sera pas levée ; par conséquent la décision de non-attribution sera automatiquement appliquée.

Si la pièce n'est pas transmise, la décision de non-attribution sera automatiquement appliquée.

Lorsque la condition est remplie le délai de réflexion de 10 jours commence.

d. Non-attribution au candidat du logement proposé

Cette décision doit s'entendre comme un refus d'attribuer le logement à un candidat, à un moment donné.

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

1. Dossier incomplet
2. Incohérence de pièces
3. Typologie du logement inadapté à la composition familiale
4. Logement inadapté aux besoins du candidat
5. Capacité financière en inadéquation avec le loyer et les charges du logement proposé
6. Non-respect de ses engagements contractuels
7. Absence de mise en place d'un plan d'apurement respecté
8. Comportement irrespectueux, agressif ou menaçant à l'égard d'un collaborateur RHONE SAONE HABITAT
9. Demandeur propriétaire d'un bien adapté à sa situation économique et familiale
10. Demandeur propriétaire d'un bien susceptible de générer des revenus lui permettant de se loger dans un bien adapté à sa situation économique et familiale
11. Dépassement du plafond de ressources
12. Irrégularité de séjour
13. Mixité sociale
14. Déjà logé
15. Evaluation sociale

ARTICLE 6 – EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, le bailleur examine les conditions d'occupation du logement de ses locataires. Ce dispositif s'appliquera également aux contrats de location en cours tous les trois ans. Le délai de trois ans court à compter de la date de signature des contrats de location. Le bailleur transmet à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- ✓ *Sur-occupation du logement (“9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.”)*

- ✓ *Sous-occupation du logement (différence de plus d'un entre le nombre de personnes vivant au logement et le nombre de pièces habitables)*
- ✓ *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*

Si la commission constate que le locataire est bien dans une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin.

Ensuite, le bailleur, en lien avec le locataire, examine les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

ARTICLE 7 – RÉUNIONS DE LA CALEOL

La CALEOL se tient habituellement dans les locaux de RHONE SAONE HABITAT. Le cas échéant, elle peut se tenir en dehors des locaux de RHONE SAONE HABITAT, à condition d'en informer les membres la composant.

Elle se réunit habituellement une fois par mois. La Commission peut augmenter ou diminuer la périodicité des séances en fonction des nécessités.

Les décisions de la Commission d'Attribution sont validées lors de chaque séance, et font l'objet d'un procès-verbal, signé du Président de séance, conservé chez RHONE SAONE HABITAT, et diffusé à chacun de ses membres.

Après accord éventuel du représentant de l'Etat dans le département, la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par le présent article et approuvées également par le représentant de l'Etat dans le département.

Pendant la durée de la CALEOL numérique, les membres de la commission font 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 et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

La société examinera dans quelle mesure ce dispositif peut lui être applicable et, dans l'affirmative, se prononcera sur les modalités de sa mise en œuvre.

ARTICLE 8 – DEONTOLOGIE

Les membres de la commission d'attribution des logements sont tenus à respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens et les règles déontologiques suivantes :

- Garantir l'égalité de traitement des demandeurs,
- Être impartial,
- Observer un devoir de réserve,
- S'interdire tout propos discriminant et n'apporter aucun critère discriminant dans les conditions d'attribution du logement.

Afin de prévenir le risque de conflit d'intérêts, il ne peut exister aucun lien d'ordre personnel, hiérarchique, commercial ou politique entre un demandeur de logement et un membre de la commission appelé à statuer sur la demande. Si le lien est supposé ou avéré, le membre concerné sera tenu de s'abstenir de participer au vote.

ARTICLE 9 – CONFIDENTIALITÉ ET RGPD

Les membres de la Commission, comme toutes les personnes autorisées à y assister, sont soumis à une obligation de réserve et un devoir de confidentialité eu égard aux informations qui sont portées à leur connaissance.

ARTICLE 10 – GRATUITÉ DES FONCTIONS

La fonction de membre de chaque Commission est exercée à titre gratuit, y compris pour le membre de la Commission qui exerce la présidence.

ARTICLE 11 – COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ DE LA COMMISSION

Au moins une fois par an, la Commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration ainsi qu'aux Présidents d'EPCI concernés par des attributions.

Vaulx en Velin le