

REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Le présent règlement est pris en application des dispositions des articles L441-2 et suivants ainsi que R441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) :

Le Conseil d'Administration établit le règlement intérieur de la commission, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Article 1 : Objet

La CALEOL a pour mission d'attribuer nominativement les logements proposés appartenant ou gérés par m2A Habitat en respectant la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration.

La CALEOL doit examiner également les conditions d'occupation des logements soumis par le bailleur par application de l'article L442-5-2 CCH.

Au moins une fois par an, la commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration.

Article 2 : Organisation

Le Conseil d'Administration décide de mettre en place une commission unique d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements au sein de m2A Habitat.

Article 3 : Compétence géographique

La compétence géographique de la CALEOL s'étend sur toutes les communes disposant, sur leur territoire, des logements gérés par m2A Habitat ou qui viendraient à l'être.

Article 4 : Périodicité et lieu

La Commission se réunit au moins une fois par quinzaine afin de garantir une fluidité maximale dans le traitement des candidatures. Elle peut augmenter ou diminuer la fréquence des séances en cas de besoin.

La commission prend la forme d'une réunion physique au siège de m2A Habitat et pourra être déplacée dans un autre lieu si nécessaire.

Article 5 : Composition

La CALEOL est composée de membres avec voix délibérative :

- six Administrateurs désignés par le Conseil d'Administration. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.
- le Maire de la commune sur laquelle sont situés les logements à attribuer ou son représentant.
- le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat où sont situés les logements ou son représentant
- le représentant de l'État dans le département, ou l'un de ses représentants

Peuvent également siéger avec voix consultative :

- un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L365-3 du CCH.
- les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Article 6 : Mandat et révocation

La durée du mandat des membres de la CALEOL est liée à la durée du mandat d'administrateur. En cas de perte du statut d'administrateur d'un des membres, le Conseil d'Administration procède à son remplacement dans les plus brefs délais. En cas de 3 absences consécutives non excusées, le Conseil d'Administration peut statuer sur le remplacement du membre concerné.

Article 7 : Présidence

Lors de la 1ère séance de la CALEOL de m2A Habitat, les 6 membres désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein à la majorité absolue le Président(e). En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Il est prévu qu'en cas d'absence du Président(e), il est procédé à l'élection à la majorité absolue d'un(e) Président(e) de séance parmi les administrateurs présents et désignés par le Conseil. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé qui est élu.

Il dispose alors des mêmes pouvoirs que le Président(e) de la CALEOL de m2A Habitat.

Article 8 : Indemnité de fonction

Le mandat est exercé à titre gratuit. Toutefois, le Conseil alloue aux Administrateurs une indemnité forfaitaire destinée selon le cas, à compenser une diminution de leurs revenus ou de leurs charges du fait de leur participation aux Commissions. Le montant de cette indemnité est fixé, conformément aux dispositions des articles L423-13, R421-10 CCH et l'arrêté 3 juillet 2006, par le règlement intérieur du Conseil d'Administration.

Article 9 : Quorum et délibérations

La CALEOL ne peut valablement délibérer que si au moins trois membres administrateurs désignés par le Conseil d'Administration sont présents physiquement. Le pouvoir ne peut être pris en compte dans le calcul du quorum.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, le maire de la commune ou son représentant du ressort de laquelle se situe le logement proposé dispose d'une voix prépondérante. En cas d'absence de ce dernier, le Président(e) de la CALEOL dispose de cette voix prépondérante.

Article 10 : Pouvoir

La délivrance de pouvoir permet au membre absent de transmettre son droit de vote. Chaque administrateur ne peut recevoir qu'un seul pouvoir. Le Président (e) de la CALEOL, contrôle la régularité de celui-ci en début de séance.

Un pouvoir est jugé régulier s'il comporte au minimum les noms, prénoms et signatures du représenté et du représentant ainsi que la volonté non équivoque de donner pouvoir à ce dernier.

Article 11 : Convocation et ordre du jour

La convocation est faite par l'envoi d'un calendrier trimestriel des séances de CALEOL aux membres de la commission, au Préfet, au Président de l'EPCI et aux Maires des communes concernées.

L'ordre du jour reprenant la liste des logements à attribuer est communiqué 3 jours avant la CALEOL aux membres de la commission, au Préfet, au Président de l'EPCI et aux Maires des communes concernées.

Les noms, prénoms et numéros uniques des demandeurs positionnés ne seront connues que lors de la séance de la CALEOL conformément à la réglementation en vigueur sur la protection des données personnelles.

Article 12 : Le Procès-verbal

Une feuille de présence est signée, à l'ouverture de la séance, par les membres permanents et, en cours de séance, par les participants avec voix consultative.

Un procès-verbal des décisions est dressé à l'issue de chaque séance de la commission. Il comprend, pour chaque candidature, la nature de la décision et le rang de classement dans le cas de la présentation de plusieurs candidats sur le même logement.

A l'ouverture de chaque séance, le procès-verbal de la séance précédente est adopté et est soumis pour signature au Président(e) de séance.

Le procès-verbal est ensuite adressé à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP) du Haut-Rhin.

Article 13 : Attribution des logements

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle par le collaborateur ayant instruit le dossier. La CALEOL connaît ainsi la composition du ménage, l'âge des candidats, 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.

Chaque dossier de candidature devra au préalable être pourvu d'un numéro unique d'enregistrement.

m2A Habitat s'est engagé à respecter les dispositions de la "charte régionale d'organisation de l'attribution des logements sociaux en Alsace" établie par l'Association Régionale des organismes HLM d'Alsace.

La CALEOL doit prendre une décision parmi les suivantes :

- 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.

- 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 1^{er} rang.

- si le 1^{er} 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 candidats classés après l'acceptant (motif : bail signé par un candidat mieux placé)
 - Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1n CCH, 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.

Une description précise du logement est transmise au candidat ainsi que la notification du délai dans lequel il doit produire la pièce demandée. Dès la transmission de la pièce, si la condition est remplie alors le délai de réflexion de 10 jours commence. A défaut, si la condition n'est pas remplie, la décision de non-attribution sera automatiquement appliquée.

- 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. Le même candidat pourra faire l'objet d'une décision d'attribution sur un autre logement dont les caractéristiques sont plus adaptées à sa situation.

La décision de non attribution est motivée :

- Incohérence de pièces justificatives
- Logement inadapté (ce motif sera utilisé si le ménage est en sous ou sur occupation dans le logement proposé)
- Demandeur propriétaire
 - D'un bien adapté à sa situation économique et familiale
 - D'un bien susceptible de générer des revenus permettant de se loger dans le secteur privé
- Capacité financière en inadéquation avec le loyer du logement proposé
- Préconisation Fonds de solidarité pour le logement
- Préconisation bail glissant
- Préconisation accompagnement social
- Reporté (demandeur hospitalisé)
- Rejet pour irrecevabilité dans les cas de non-respect des conditions d'attribution d'un logement social

La décision de rejet reconnaît que le candidat est non éligible au logement social et doit être motivée par :

- Dépassement des plafonds de ressources
- Irrégularité de séjour

La décision est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et la demande de logement social sera radiée après un délai d'un mois.

Article 14 : Examen de l'occupation des logements

La CALEOL doit examiner l'occupation des logements suivant les modalités de l'article L442-5-2 CCH.

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

- Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542 2 CSS ;
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621 2 CCH ;
- Famille restant dans un logement adapté à la suite du départ de l'occupant présentant un handicap
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La CALEOL émet un avis qui est notifié au locataire :

- Constat de la situation
- Orientation ou non vers un relogement
- Avis sur offre de relogement : indication de la typologie et adaptation financière
- Orientation éventuelle vers l'accession sociale

La sur occupation est ainsi définie (Article D542-14 CSS) :

Une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.

Nombre de personnes	Sur-occupation	commentaire
2 personnes	16m ²	Plus de sur-occupation si logement + 70m ²
3 personnes	25m ²	
4 personnes	34m ²	
5 personnes	43m ²	
6 personnes	52m ²	
7 personnes	61m ²	
8 personnes	70m ²	

La sous-occupation est ainsi définie (Article L621-2 CCH) :

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables. Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° Leurs parents et alliés ;
- 3° Les personnes à leur charge ;
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.
- Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article.

Nombre de personnes	Sous occupation
1 personne	T3 et +
2 personnes	T4 et +
3 personnes	T5 et +
4 personnes	T6 et +
5 personnes	T7 et +
6 personnes	T8 et +
7 personnes	T9 et +
8 personnes	T10 et +
9 personnes	T11 et +

Article 15 : Devoir de confidentialité

Les membres de la CALEOL ainsi que les personnes appelées à participer aux débats, sont impérativement soumis à l'obligation de discrétion et de confidentialité, en raison des documents et situations relatifs aux familles dont ils ont connaissance.

De ce fait, les documents de la CALEOL ne peuvent être diffusés à l'extérieur de la séance. A défaut l'administrateur contrevenant engagerait sa responsabilité personnelle ainsi que celle de l'Office.

Tout manquement à cette obligation de discrétion et de confidentialité, expose le membre concerné à son exclusion de la CALEOL par délibération du Conseil d'Administration.

Article 16 : Déontologie

Les membres de la CALEOL sont tenus de respecter les règles déontologiques suivantes :

- Garantir l'égalité de traitement des demandeurs,
- Etre impartial en ne favorisant pas de candidatures non prioritaires ou contraire à la politique d'attribution de l'Office,
- Eviter tout risque de conflits d'intérêt lié à leur mandat au sein de cette commission.

Article 17 : Procédure d'urgence

Le Directeur(trice) Général(e) ou son mandataire a pouvoir, en cas d'urgence exceptionnelle, de décider d'un relogement en dehors de la CALEOL. L'urgence est caractérisée par l'impossibilité des personnes d'occuper leur logement du fait d'un incendie, dégât des eaux, catastrophe naturelle ou arrêté de péril irrémédiable. La demande sera soumise à la CALEOL suivante pour information et attribution le cas échéant.

Article 18 : Voies et délais de recours contre une décision

Une décision de la CALEOL peut être contestée par les personnes intéressées :

Par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision puis, suite à ce recours gracieux, par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif :

- soit dans un délai de deux mois en cas de rejet de la demande,
- soit dans un délai de deux mois en cas d'absence de réponse au terme de deux mois, le silence valant rejet implicite.