AIN HABITAT
Bâtisseur de bien vivre

RÈGLEMENT INTÉRIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)
D'AIN HABITAT

Mise à jour du règlement intérieur de la CALEOL en séance du 19/11/2020

PREAMBULE

Le présent règlement intérieur est pris en application de la circulaire du 27 Mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social.

Conformément aux dispositions législatives, il a pour objet de préciser :

- le fonctionnement des commissions d'attribution de logements
- la procédure relative à l'attribution d'urgence de logements

CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement s'applique à l'ensemble des attributions de logements locatifs sociaux.

Il est précisé que les attributions des logements locatifs intermédiaires et non conventionnés dont AIN HABITAT est propriétaire respecteront la même procédure, même si les critères de sélection sont différents.

Conformément à l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, il appartient au Conseil d'Administration de décider de sa politique générale d'attribution de logements, le règlement intérieur se limitant quant à lui à l'organisation et au fonctionnement de la Commission d'attribution de logement et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

Les Commissions devront respecter les orientations suivantes définies par le Conseil d'Administration :

- rechercher un équilibre sociologique
- répartir de façon équilibrée les différentes catégories d'attributaires
- favoriser les échanges de logements pour tenir compte des besoins des familles
- attribuer nominativement chaque logement identifié et localisé
- appliquer strictement les critères légaux d'attribution (articles L. 441, L. 441-1 et R. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

1. CREATION

Conformément aux dispositions des articles L. 441-2 et suivants et R. 441-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et du décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007, il est créé une seule commission unique chargée de l'attribution des logements de la Société.

2. OBJET

La Commission d'attribution des logements est l'instance décisionnaire en matière d'attribution.
Elle a pour objet l'attribution nominative des logements, appartenant à la Société, ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

Conformément à l'article 109, II de la loi ELAN/ article L.441-2 du CCH :
La Commission d'attribution des logements devient la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements (CALEOL).
Elle est chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires.

3. COMPOSITION DE LA COMMISSION CALEOL

La CALEOL, ci-après dénommée Commission, est composée de :

Avec voix délibérative :
- 6 membres désignés par le Conseil d'Administration, exclusivement des administrateurs, dont le représentant des locataires.
- du Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe avec voix délibérative aux séances qui le concernent.

Avec voix consultative :
- d'un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- des Présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, ou leurs représentants ;
- le représentant de l'Etat dans le département ou l'un de ses représentants assiste sur sa demande à toute réunion de la Commission.

4. MANDAT POUR POUVOIR

Chaque membre de la commission pourra mandater un autre membre de la commission pour le représenter en cas d'absence. Le mandat pour pouvoir sera nécessairement affecté à un membre du Conseil d'Administration.

5. PRESIDENCE DES COMMISSIONS

La commission élit en son sein, lors de sa première séance et pour l'avenir, à la majorité absolue, un Président et un Vice-Président.
En cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui est élu.
Le Président est élu pour une durée de 3 ans.
Le Président dispose lors des séances d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.
En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la commission pourra désigner, à la majorité des présents, celui des membres qui doit présider la séance.

6. DUREE DU MANDAT

Chaque membre de la commission est nommé pour une période expirant lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2018, et ensuite pour des périodes de 3 ans.
En cas de démission d'un membre, le Conseil d'Administration désignera le remplaçant.

7. QUORUM et DECISIONS

Les décisions sont prises à la majorité des présents ou représentés. Sont réputés présents les membres participant à la réunion par voie d'audio ou de visioconférence.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, participe avec voix délibérative aux séances uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente.

La voix du Président est prépondérante en cas de partage des voix.

Lorsque la CALEOL se réunit à distance (par voie d'audio ou visioconférence), les membres de la Commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garanties à 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.

8. FONCTIONNEMENT

8.1. Présentation des demandes de logement et compétences pour l'attribution des logements

La Commission se doit d'examiner au moins trois dossiers pour un même logement sauf:
- s'il y a insuffisance motivée du nombre de candidat
- pour les candidats éligibles aux critères définis par la loi sur le droit au logement opposable (DALO)

Pour chaque candidat, la Commission prend l'une des 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 n'est pas remplie par le candidat 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 condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution ;
- Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

8.2. Examen triennal des conditions d'occupation des logements

A compter du 1er janvier 2019, 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 CALEOL 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.

9. PERIODICITE DES REUNIONS

La commission d'attribution de logement se réunit toutes les semaines le mardi en cas d'attribution à effectuer pour les logements à la relocation.
Pour les mises en service de nouveaux logements, la commission d'attribution pourra être réunie à tout moment.

10. SECRETARIAT DES COMMISSIONS

Le secrétariat de la commission est assuré par le personnel d'AIN HABITAT.
L'organisation, l'animation des commissions et la transmission des Procès-verbaux lui sont confiées. Le procès-verbal est signé par le Président de séance et chaque membre de la commission. Ces procès-verbaux sont conservés pendant 5 ans par ordre chronologique dans un registre spécial.

11. CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

La convocation est transmise par le secrétaire par courrier, télécopie ou mail, à chaque membre et aux Maires concernés par l'ordre du jour de la commission.
Ces convocations sont adressées au moins 4 jours avant la tenue de la commission.
La convocation doit comporter l'ordre du jour, le lieu, la date et l'heure de la réunion.
L'ordre du jour comprend l'adresse et les références des logements à attribuer.

12. RELEVES DE DECISIONS

Pour chaque logement à attribuer, le secrétaire présentera aux membres de la commission les informations sur le logement et le candidat locataire.
Les décisions prises par la commission seront consignées dans un procès-verbal.

13. COMPTE RENDU D'ACTIVITE

La commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, par un rapport qui est remis au Conseil d'Administration de la Société.

14. PROCEDURE D'URGENCE

En cas d'extrême urgence, le Président de la commission pourra obtenir l'accord verbal d'au moins un autre membre de la commission pour attribuer directement le logement.

En tous les cas, cette attribution fera l'objet d'une information lors de la prochaine séance de la commission et sera mentionnée sur le relevé de décisions.

15. CONFIDENTIALITE

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une CALEOL sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance.

16. GRATUITÉ DES FONCTIONS DES MEMBRES DE LA COMMISSION

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

17. PUBLICITÉ

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent règlement est rendu public selon des modalités incluant sa mise en ligne.

Fait à BOURG EN BRESSE,
Le 19/11/2020

Le Président,

Jean Noël TOUTOIS