

Rapport concernant le règlement intérieur de la caleol

Règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements de Allier Habitat

Article 1

En application de l'article L 441-2 du Code de la construction et de l'habitation modifié par l'article 109 (V) de la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, est instituée par le Conseil d'Administration une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements.

Article 2 – Composition

Conformément à l'article R 441-9 du CCH, la commission d'attribution des logements comprend :

- 6 membres désignés par le Conseil d'Administration, dont l'un a la qualité de représentant des locataires, désignés selon des modalités définies par décret, et qui élisent en leur sein le président de la commission ;
- Le maire de la commune, ou son représentant (voie délibérative prépondérante en cas de partage de voix)
- le représentant de l'Etat dans le département ou de son représentant ;
- Les présidents d'EPCI compétents en matière de PLH ou leurs représentants pour les logements situés sur leur territoire

Aucun des membres du Conseil d'Administration désignés comme membre de la CALEOL ne peut se faire représenter par un suppléant (sauf si le Conseil d'Administration venait à désigner en séance un suppléant par titulaire et par catégorie, conformément à la circulaire du 27 mars 1993).

Article 3 – Tenue de la CALEOL

La CALEOL se réunira physiquement ou sous forme numérique en réunissant ses membres à distance conformément à l'article L.441-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Modalités particulières de la CALEOL dématérialisée :

Elle est ouverte sur une durée minimale de 24 heures

Une visio conférence peut être tenue à la demande d'au moins un de ses membres en accompagnement.

Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide du lien qui leur a été adressé par messagerie avec le fichier partagé .

L'outil informatique mis à disposition permet un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, et le respect de la vie privée des demandeurs.

Tout membre a la possibilité de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique

Article 4 – Compétence géographique

L'activité de la CALEOL s'exerce sur tout le territoire de compétences d'Allier Habitat (département de l'Allier).

Article 5 – Durée

La durée de la CALEOL n'est pas limitée.

La durée du mandat de chacun des membres administrateurs de la CALEOL est égale à la durée de son mandat en tant qu'administrateur à Allier Habitat (sauf cas de modifications des désignations effectuées par le Conseil d'Administration lui-même).

Article 6 – Présidence

Los de la première réunion de la Commission, les membres de la Commission d'Attribution élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président de la CALEOL. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

La durée des fonctions du Président est égale à la durée de son mandat en tant qu'Administrateur d'Allier Habitat.

La commission est présidée en cas d'absence du Président par l'un des membres désigné en début de séance.

Délégation de pouvoir et signature sont données au/à la président€ de la CALEOL à l'effet d'attribuer les logements en coordination avec la CALEOL et de signer les propositions d'attributions.

En cas d'absence ou d'empêchement, les membres de la CALEOL désigneront en début de séance, à la majorité, un Président de séance qui aura délégation de pouvoir et de signature pour la séance.

Le Président a pouvoir de décider d'une attribution en dehors de la Commission en cas de sinistre (incendie par exemple) ou de relogement urgent. Cette décision, dans ce cas, sera présentée à la Commission suivante pour être validée.

Article 7 – Convocation

La convocation des membres de la Commission aux séances est faite par le président par courrier papier ou électronique pour les CALEOL physiques et par envoi par messagerie électronique pour les CALEOL qui se tiennent de manière dématérialisée. Dans ce dernier cas un second message électronique prévient 24 h avant l'ouverture de la CALEOL dématérialisée de l'ouverture de celle-ci.

Afin de faciliter son fonctionnement, le président donne délégation à la Directrice générale ou son représentant pour l'envoi des convocations et la commission se réunira suivant un calendrier arrêté par semestre et soumis par les services d'Allier Habitat.

Ca calendrier vaudra pour les CALEOL physiques ou dématérialisées.

Les maires des communes sont avisés des dates de CALEOL via le planning diffusé 2 fois par an. Des informations concernant les dossiers leur sont transmises (types de logements, loyers, charges et état des demandes en instance). Les maires disposent de sept jours pour communiquer à Allier Habitat les demandes de logements arrivées dans leurs services, pour faire connaître leurs avis et préconisations sur les demandes en instance.

Ne seront présentés en CALEOL que les dossiers enregistrés. Par ailleurs, toute demande examinée par la Commission doit préalablement avoir fait l'objet de la délivrance du numéro unique.

Article 8 – Délibération

La représentation d'un membre peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. Chaque administrateur ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe avec une voix délibérative aux séances pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente quel que soit le contingent de logement à attribuer.

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

Le quorum est fixé à 4 membres, maires des communes présentes compris.

Le maire de la commune (ou son représentant), où sont situés les logements à attribuer, a voix prépondérante en cas de partage de voix (article L 441-2 et R 441-9 du CCH).

La liste des décisions possibles est la suivante :

- Attribution par classement
- Attribution sous condition suspensive
- Non attribution
- Irrecevabilité

Les services d'Allier Habitat dressent, à l'issue de la séance, le procès verbal de la Commission. Il est signé par le Président de séance. Les procès verbaux sont conservés pendant cinq ans.

Article 9 – Objet

La commission a pour objet l'attribution des logements à usage d'habitation gérés par Allier Habitat en fonction de la politique d'attribution et des orientations approuvées par le Conseil d'Administration et après étude des dossiers de candidatures effectués par les services d'Allier Habitat.

La priorisation aux fins de favoriser le parcours résidentiel des locataires d'Allier Habitat se fera dans le respect des règles relatives au paiement régulier du loyer et la bonne tenue du logement occupé.

Dans le cas des rangs multiples : les refus opposés par les familles lors de CALEOL précédentes pourront être exposés afin de déterminer le maintien ou non de la famille sélectionnée en rang 1 lors de la CALEOL suivante.

De la même façon, les familles qui ont été retenues en rang 2 lors de la CALEOL précédente seront exposées avec cette indication en CALEOL afin de favoriser leur passage en rang 1.

Article 10 – Présentation des dossiers

Les propositions de candidats sont nominatives. Elles sont présentées en séance dans le cas de CALEOL physique, ou adressées sous forme de lien vers un fichier du fichier partagé sécurisé dans le cas de CALEOL dématérialisée

Sont indiqués quelque soit la forme de la CALEOL :

- Les coordonnées et le numéro d'enregistrement
- La date de la demande
- La composition familiale
- La situation professionnelle
- Les revenus
- Les simulations APL et le taux d'effort
- Le niveau d'urgence et de priorité

- Le souhait du type et du lieu du logement
- Collectif / Individuel
- Etage
- Handicap

Article 11 – Les propositions de logements

La commission, quand cela est possible, se réserve le droit de faire plusieurs propositions par logement (au moins 3 et jusqu'à 8) et plusieurs propositions de logement par candidat.

Si les deux premiers candidats refusent ou ne se manifestent pas dans le délai de 10 jours suite aux propositions, le logement est alors proposé aux candidats suivants.

Les dossiers « DALO » seront présentés en rang 1 (article R 441-3 du CCH).

La Commission informe par courrier les candidats dont le type de demande sera difficile à satisfaire (par exemple : typologie du logement souhaité inexistante sur la commune...).

La CALEOL attribue ainsi nominativement chaque logement dans le respect des objectifs généraux, au bénéficiaire notamment des demandeurs prioritaires définis par les textes (article L 441-1 alinéa 1 et 2 et R 441-3 du CCH) et tout en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers.

Les critères d'attributions sont de 2 types : critères généraux et critères de priorité.

- Les critères généraux :

Il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs (article L441-1 du CCH).

- Les critères de priorité :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes:
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Article 12 – Périodicité des réunions

La Commission se réunit au siège d'Allier Habitat ou se tient de manière dématérialisée, hebdomadairement, et aussi souvent que nécessaire (lors de livraison de programme neufs par exemple), sauf dérogation dûment justifiée auprès des membres de la CALEOL.

Pour les attributions de logements neufs, la Commission doit se réunir au moins un mois avant la livraison des logements.

Article 13 – Compte rendu de l'activité de la Commission

Une fois par an, la Commission établit un compte rendu d'activité dont elle rend compte au Conseil d'Administration. Les maires reçoivent (selon la fréquence qu'ils auront manifestée) la liste des locataires ayant signé un bail sur leur commune. La Commission d'Attribution des logements transmet au préfet les différentes informations prévues par la Loi et les textes réglementaires.

Articles 14 – Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, de la transmission de données à caractère personnel et de la nature sensible de certaines d'entre elles strictement nécessaires au classement et à l'attribution des logements, les membres de la Commission et les représentants des communes sont tenus à la discrétion absolue à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance et des motivations des décisions qui sont prises.