

# REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DE LOGEMENTS (CALEOL) DE FOURMIES HABITAT



## Cadre réglementaire :

Le présent règlement intérieur est pris en application des différents textes réglementaires :

- Article L441-2 du code de la construction et de l'habitation (annexe1)
- Article R441-9 du code de la construction et de l'habitation (annexe 1)
- Article L442-5-2 du code de la construction et de l'habitation (annexe 1)

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL) est défini par le Conseil d'Administration de FOURMIES HABITAT. Il fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements.

Conformément à l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est créé, à FOURMIES HABITAT, une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL) chargée :

- d'attribuer nominativement chaque logement locatif, tous réservataires confondus
- d'examiner les conditions d'occupation des logements de FOURMIES HABITAT.

## **Article 1 : Organisation générale et compétence géographique de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL)**

En vertu de l'article R441-9 du code de construction de l'habitation, le Conseil d'Administration a choisi de créer une Commission unique, dont la compétence s'exerce sur l'ensemble du patrimoine de FOURMIES HABITAT.

## **Article 2 : Rôle de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL)**

La Commission exerce sa mission d'attribution nominative de chaque logement locatif dans le respect des objectifs fixés à l'article L.441 et des priorités définies en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

La Commission examine également les conditions d'occupation des logements que FOURMIES HABITAT lui soumet en application de l'article L. 442-5-2 ainsi que l'adaptation du logement aux

ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

La Commission rend compte au Conseil d'Administration de son activité, annuellement.

### **Article 3 : Composition de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL)**

Conformément à l'article L441-2 et dans le cadre de la Commission unique, la Commission est composée :

#### De membres de droit, avec voix délibérative :

- Six membres désignés par le Conseil d'Administration, parmi ses membres :
  - 1 membre à la qualité de représentant des locataires
  - 4 administrateurs
  - 1 administrateur (qui puisse avoir la vision intercommunale CCSA)
- Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.
- Le préfet du département ou l'un de ses représentants qui est membre de droit de la CALEOL.

Le Conseil d'Administration peut désigner, en plus des membres titulaires de la Commission, un ou plusieurs suppléants pour chaque membre titulaire.

Les suppléants doivent être membres du Conseil d'Administration.

Chaque suppléant siège à la place du titulaire auquel il est associé en cas d'absence de celui-ci. Il détient alors les mêmes droits de vote.

Le représentant de l'État dans le département, ou l'un de ses représentants, assiste aux réunions de la Commission, avec voix délibérative par décret, participe à la Commission, avec voix consultative.

Participe également à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements, le personnel des services administratifs de FOURMIES HABITAT en charge de l'instruction des dossiers

Seuls les membres désignés par le conseil d'administration en qualité de membre de la Commission peuvent y siéger.

Cette fonction ne peut être déléguée à un tiers quel qu'il soit.

Le Conseil d'Administration peut révoquer un membre de la Commission.

Cette décision motivée du Conseil d'Administration fera l'objet d'une notification auprès de l'administrateur concerné.

**Article 4 : Durée de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL)**

La durée de la Commission n'est pas limitée.

La durée du mandat de chacun des membres de la Commission est fixée par le Conseil d'Administration.

**Article 5 : Présidence de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL)**

Les membres titulaires de la Commission élisent, parmi eux, à la majorité, lors de la première séance et pour l'avenir, un président ou une présidente.

La durée du mandat du Président ou de la Présidente est fixée à la durée du mandat de membre de la Commission.

En cas d'absence du Président ou de la Présidente, il sera procédé à la désignation d'un président ou d'une présidente de séance.

Dans tous les cas, en cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui est élu.

Le président ou la présidente anime la CALEOL vérifie le quorum, les pouvoirs et signe le procès-verbal.

**Article 6 : Périodicité et lieu de réunion de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL)**

La CALEOL est mensuelle afin de répondre rapidement aux demandes des candidats et de limiter le risque de vacance locative.

**Article 7 : Convocation et ordre du jour de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL)**

Un calendrier annuel des dates de réunions de la Commission est établi chaque année. Il est remis à chaque membre et communiqué au Préfet du Département, par courrier ou courriel.

La communication de ce calendrier dispense FOURMIES HABITAT d'adresser une convocation aux membres titulaires de la Commission et au Préfet du département, pour chacune des réunions.

Le Maire de la commune d'implantation des logements à attribuer est destinataire d'une invitation à la Commission.

L'invitation, qui tient lieu d'ordre du jour, est adressée le jour de l'instruction du dossier et de la planification de son examen par la Commission.

Si le Maire ou son représentant ne peut être présent, il a la faculté de communiquer par écrit ses observations, qui ont valeur d'avis.

L'ordre du jour est adressé au Préfet du Département, ainsi qu'aux membres titulaires de la Commission, au plus tard la veille de la dite réunion.

#### **Article 8 : Quorum et pouvoirs de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL)**

Le quorum est fixé à trois administrateurs présents.

Cependant, pour permettre un fonctionnement le plus souple possible, chaque membre de la CALEOL peut recevoir un pouvoir de la part d'un autre membre.

Ce pouvoir ne peut toutefois être pris en compte dans le calcul du quorum.

Au surplus, chaque membre de la CALEOL ne peut recevoir plus d'un pouvoir.

A défaut du quorum, un procès-verbal de carence est établi.

Les dossiers sont réinscrits à l'ordre du jour de la CALEOL suivante.

Chaque participant signe la feuille de présence. La feuille d'émargement atteste de la tenue de la CALEOL.

La feuille d'émargement et les différents pouvoirs sont annexés au procès-verbal de la CALEOL.

#### **Article 9 : Délibérations de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL)**

Dans le respect de l'article 8 du présent règlement « Quorum et Pouvoirs » et conformément aux dispositions de l'article R441-3 du CCH, la Commission procède à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers selon les critères définis par la réglementation Hlm, en appliquant la politique d'attribution de FOURMIES HABITAT, et au bénéfice des publics prioritaires.

La Commission veillera à préserver l'équilibre sociologique des immeubles, tout en garantissant, le principe d'égalité de traitement à l'accès au logement et une logique de prévention des situations de discrimination.

La décision d'attribution est prise à la majorité des membres présents ou représentés.

Les votes se font uniquement à main levée.

En cas d'égalité de voix lors du vote de la commission, le maire dispose d'une voix prépondérante.

En cas d'absence du maire et d'égalité des voix, le Président ou la Présidente de la Commission bénéficie de la voix prépondérante.

### **Article 10 : Processus d'attribution**

Pour chaque logement à attribuer, le personnel de FOURMIES HABITAT chargé de la gestion du dossier fournit à la CALEOL toutes les informations utiles sur le logement, les caractéristiques socio-économiques du ou des demandeurs, les motivations de la demande. Une fiche d'analyse de la demande recense notamment les informations suivantes sur :

- Le logement :

L'identité du groupe d'habitation / Les références du logement / Le réservataire / Le type / La date de disponibilité / La mensualité brute

- Le demandeur :

L'identité du demandeur / L'adresse / La date de la demande / Le n° unique de la demande / L'âge du candidat / La composition familiale / Le titre de séjour régulier

- Les caractéristiques socio-économiques :

Les revenus / La structure des revenus / Le revenu fiscal de référence RFR N-2 / Le ratio (RFR / Plafonds de ressources) / L'allocation logement / Le résiduel à payer / Le reste pour vivre

- Les motivations de la demande :

Le motif / L'urgence / ...

**Modalité de présentation des candidatures :**

La Commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

Il est fait exception à cette obligation quand la commission examine les candidatures :

- de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L.441-2-3 (public reconnu prioritaire au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO))
- présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements sociaux (PLAI adaptés).

Les candidatures sont présentées par les services administratifs de FOURMIES HABITAT en charge de l'instruction des dossiers.

Dans les cas d'extrême urgence, c'est-à-dire, incendie, explosion ou catastrophes naturelles, et également lors de situation de violences, attestées par un dépôt de plainte, main courante, attestation de mise à l'abri, courrier d'un travailleur social, un ménage pourra être accueilli dans un logement et l'attribution prononcée ultérieurement par la Commission.

Dans ce cas, le Président ou la Présidente de la Commission ou le Directeur Général de FOURMIES HABITAT se prononcera préalablement sur la possibilité du relogement du candidat dans l'attente de la décision de la Commission.

Au demeurant, cette pratique ne peut rester que tout à fait exceptionnelle.

Conformément à l'article R441-3, 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 9 par le ou les candidats placés 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 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 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.

Toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire de cette offre pour faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à dix jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Dans le cadre de ses nouvelles compétences nées de la loi ELAN du 23 novembre 2018, la Commission examine les conditions d'occupation des logements ainsi que de l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

Cette obligation s'impose pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement définies par décret.

FOURMIES HABITAT examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. FOURMIES HABITAT transmet à la Commission les dossiers des locataires dans les situations suivantes :

- Sur-occupation du logement (CSS L.542-2 9m<sup>2</sup> pour une personne seule, 16 m<sup>2</sup> pour un couple...),
- Sous-occupation du logement (CCH L.621-2 ),
- Départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté,

- Reconnaissance d'un handicap ou perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté aux personnes présentant un handicap,
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Si la commission constate que le locataire est dans l'une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement adapté aux besoins du ménage.

La Commission examine également l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires.

Cet avis est notifié aux locataires concernés.

La Commission peut conseiller l'accès social dans le cadre d'un parcours résidentiel. Sur la base de l'avis émis par la commission, FOURMIES HABITAT procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les décisions et avis de la Commission sont consignés par les services administratifs de FOURMIES HABITAT en charge de l'instruction des dossiers dans un procès-verbal.

Le procès-verbal précise

- Nominativement, les dossiers présentés en séance
- les décisions et avis de la Commission.

Le procès-verbal est considéré comme étant un document administratif à caractère définitif.

Un dossier ne pourra être jugé à nouveau, que si des éléments nouveaux et consistants pourraient laisser penser que la première décision pourrait être modifiée.

Le procès-verbal est :

- signé par le président de la Commission d'Attribution des Logements
- transmis au préfet du département par courriel
- archivé et conservé par les services administratifs de FOURMIES HABITAT, en charge de l'instruction des dossiers, jusqu'au passage de l'Agence Nationale du Contrôle du Logement Social (ANCOLS).

### **Article 11 : Indemnités de fonction et de déplacement**

La fonction de membre de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements est exercée à titre gratuit.

Dans les conditions définies annuellement par le Conseil d'Administration, les membres de la commission peuvent être défrayés des frais de déplacement que leur présence à la commission peut occasionner.

**Article 12 : Compte rendu de l'activité de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL)**

Chaque année, la CALEOL rend compte de son activité au Conseil d'Administration.

**Article 13 : Confidentialité**

Chaque membre de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements ainsi que les personnes participant à la commission sont tenus par un droit de réserve sur les informations confidentielles reçues et les décisions prises.

**Article 14 : Application du présent règlement intérieur des commissions d'attribution des logements**

Le Président ou la présidente de la CALEOL est chargé(e) de l'application du présent règlement intérieur des CALEOL.