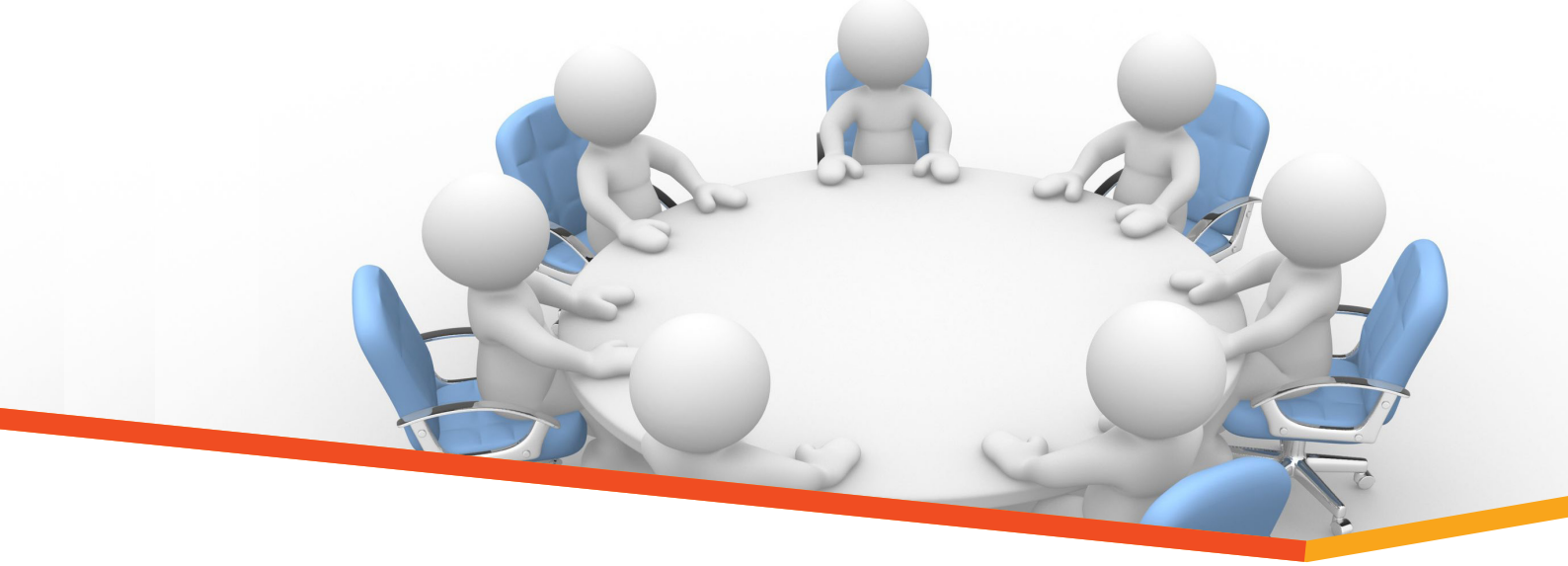
Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE

Règlement intérieur de la
COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

Version N°2 | 01-12-2020



En application des dispositions de l'article L.441-2 et R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), il est créé, au sein du Conseil d'Administration d'HAMARIS, OPH de la Haute-Marne une **Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)** unique chargée de l'attribution des logements pour l'ensemble du département de la Haute-Marne.

Le présent règlement prend en considération les nouvelles dispositions de l'article 75 de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 ainsi que celles de la Loi Elan publiée le 24 novembre 2018 et d'application immédiate. Il est mis à jour autant que nécessaire.

I. MISSION – COMPOSITION

Mission de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen d'occupation des logements

La commission a pour objet l'attribution nominative de tous les logements appartenant à HAMARIS qu'ils aient ou non bénéficié de l'aide de l'état et qu'ils ouvrent droit ou non à l'aide personnalisée au logement.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des logements exerce sa mission dans le respect des articles L.441-1 et L.441.-2-3 portant respectivement sur les critères de priorité et les modalités de fonctionnement des commissions de médiation et de reconnaissance DALO en tenant compte des objectifs généraux des attributions de logements sociaux fixés à l'article L.441 du CCH.

Les logements sont attribués dans le respect des dispositions des articles L.441-1 et suivants et des orientations définies dans la politique d'attribution par les membres du Conseil d'Administration.

La commission attribue les logements dans le respect des modalités de l'article R.441-5 et des termes des conventions de réservation.

Ces orientations ainsi que le règlement intérieur sont rendus publics sur le site internet d'HAMARIS.

Composition

La CALEOL est définie par l'article R.441-9 du CCH. Elle est composée :

- **De membres avec voix délibératives**

La CALEOL est composée de six membres titulaires, administrateurs désignés par le Conseil d'Administration dont un au moins à la qualité de représentant des locataires. Quatre membres suppléants sont également désignés par le Conseil d'Administration pour siéger en l'absence de membres titulaires.

La durée de leur mandat correspond à celui d'administrateur d'Hamaris et tient compte des impératifs réglementaires : renouvellement total ou partiel des membres du CA, élection des représentants des locataires, démission…

Les membres désignés 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. Le Président élu désigne un Vice-Président appelé à le suppléer en cas d'absence. En cas d'absence du Président et du Vice-Président et sous réserve du respect des règles de quorum (art II.5), les membres présents élisent un Président de séance.

Conformément à l'article 75 de la Loi Egalité et Citoyenneté, sont également membres de droit avec voix délibérative :

- Le représentant de l'Etat dans le département,
- Le président de l'EPCI, compétent en matière d'habitat, où sont implantés les logements,
- Le maire de la commune où sont implantés les logements attribués.

Ils sont invités à assister aux séances de la commission et peuvent se faire représenter.

- **De membres avec voix consultatives**

Conformément à l'article L.441-2 modifié par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 juillet 2017, sont invités à participer aux décisions de la CALEOL, avec voix consultative :

- Les réservataires de logements pour la présentation des candidatures sur les logements de leur contingent (action logement, collectivités).
- Le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L 365-3 et ce si l'agrément inclut la participation aux CALEOL. Ce représentant est désigné par les organismes agréés ou par le Préfet.

Par ailleurs, les services d'HAMARIS (gestion locative, territoires,) prennent part à la Commission d'Attribution des Logements et d'examen d'occupation des logements en qualité d'instructeur et de rapporteur des dossiers. Ils assurent le secrétariat de la commission.

II. CONVOCATION ET DÉROULÉ DES COMMISSIONS

Lieu & fréquence

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des logements se réunit deux fois par mois au siège d'HAMARIS. Le lieu et la fréquence des réunions pourront être modifiés en tant que de besoin. Les travaux de la CALEOL sont dirigés par son Président, ou, en cas d'absence par son Vice-Président ou son Président de séance.

CALEOL dématérialisée

L'article 109 de la loi Elan étend la possibilité d'organiser des commissions sous une forme numérique à toutes les zones géographiques « tendues et non tendues ».

Les outils informatiques doivent garantir : un accès informatique sécurisé, la confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs.

La mise en place d'un projet en ce sens a été approuvé par le Conseil d'Administration le 19 octobre 2017.

Convocation des membres de la commission

Les membres titulaires de chaque commission ainsi que les membres de droit sont convoqués aux séances au moins 2 jours ouvrables avant chaque réunion.

Les convocations sont faites par lettre simple, par mail ou par télécopie ; elles mentionnent la date, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la ou des réunions.

Présentation des candidatures à la commission

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une CALEOL si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique selon la procédure décrite aux articles L.441-2-1 et R.441-2-1 et suivants du CCH qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L442-8-1.

Chaque candidature à un logement disponible fait l'objet d'une instruction et d'analyse préalable par les services d'Hamaris avant présentation à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des logements.

Une fiche de synthèse est établie pour chaque candidatures. Elle récapitule les principales caractéristiques du logement et les éléments essentiels concernant le demandeur pour permettre aux membres de la commission d'apprécier le respect des conditions d'attribution et l'adéquation du logement aux besoins et possibilités de la famille.

Il est tenu compte du patrimoine, de la composition du ménage, de son niveau de ressources et ses conditions de logement actuelles ; L'éloignement des lieux de travail, la mobilité géographique et la proximité des services sont également analysés.

Conformément au décret N°2007-1677 du 28 novembre 2007 les commissions doivent examiner, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer.

Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II article L.441-2-3 du CCH.

Quorum & délibérations de la commission

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peut valablement délibérer dès lors que trois de ses membres désignés par le Conseil d'Administration, sont présents.

En cas d'absence de quorum, le Président (ou en son absence le Vice-Président ou le Président de séance) convoque à nouveau les membres de la commission dans un délai de 2 jours ouvrables. La commission peut alors statuer quel que soit le nombre de membres présents.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix lors du vote de la commission, le maire de la commune d'implantation du logement dispose d'une voix prépondérante.

Après chaque réunion, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance. Ces procès-verbaux sont conservés 5 ans par ordre chronologique.

Décisions de la commission

Conformément au décret du 15 février 2011, l'article R 441-3 du CCH stipule que la CALEOL peut attribuer le logement en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus ou de désistement du candidat classé devant lui.

Dans l'hypothèse où le réservataire désigne plusieurs candidats sans ordre de priorité, ce dernier est déterminé par les membres de la commission sur présentation des candidats selon les critères prioritaires définis dans l'article L441-1 du CCH : la date d'ancienneté de la demande, la prise en compte de la diversité sociale et les spécificités du site concerné.

Conformément au décret n° 2015-523 du 12 mai 2015, 5 types de décisions peuvent être prises par la CALEOL :

- **Attribution du logement proposé à un candidat :** la candidature est recevable et obtient le logement.
- **Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité :** cette décision concerne les candidatures recevables et acceptées en seconde ou troisième position ; celles-ci pouvant faire l'objet d'une attribution du logement si le candidat classé devant eux se désiste.
- **Attribution sous condition suspensive :** cette décision s'applique si la CALEOL fixe un délai aux demandeurs pour produire un élément complémentaire. Si la pièce réclamée est fournie dans le délai, le demandeur signe le bail.
- **Non attribution du logement proposé : cette décision de refus s'applique à un moment précis et pour un logement identifié. Ce qui signifie que ce même candidat pourrait être positionné et accepté sur un logement mieux adapté à sa situation.**
- **Irrecevabilité de la demande : cette décision s'applique aux candidatures dont les conditions législatives et réglementaires d'accès à un logement social ne sont pas remplies. Elle s'inscrit dans le cadre de l'article R.441-2-8du CCH listant les motifs de radiation d'une demande.**

L'article L.441-2-2 du CCH stipule que tout refus d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document signé par le Président de la CALEOL, et exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritaire par la commission de médiation et désigné par le Préfet à l'organisme pour être relogé, la CALEOL se prononce sur l'attribution d'un logement comme pour toute attribution. En cas de refus de la candidature, il convient d'argumenter la décision auprès du Préfet.

Confidentialité & discrimination

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

Les discriminations dans l'accès au logement sont prohibées par la loi.
A cet égard, l'article 1er de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs indique « qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal.

Les sanctions applicables au non-respect de ces dispositions sont mentionnées à l'article L 225-2 du code pénal.

Contestation & recours

Les décisions de la commission ne peuvent faire l'objet d'appel. Seul le Président peut demander une nouvelle délibération de la commission à une date ultérieure.

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 de Châlons en Champagne :
  - *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.*

III. DIVERS

Compte rendu de l'activité de la commission

Il est rendu compte de l'activité de la CALEOL, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration d'HAMARIS, au représentant de l'Etat et aux collectivités territoriales.

Dénonciation

Le présent règlement peut être modifié ou dénoncé à tout moment par décision du Conseil d'Administration.