

Une sélection
des candidats
soucieuse d'équité et
d'équilibre



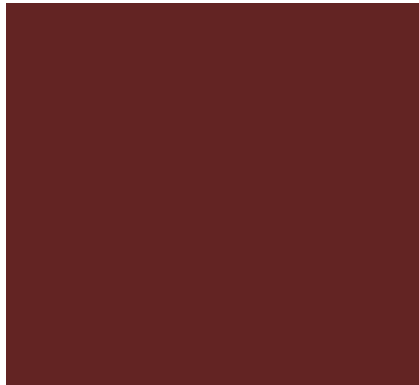
**Commission
d'Attribution
des
Logements et
d'Examen de
l'Occupation des
Logements**



Une instruction
des demandes
respectueuse de
la réglementation

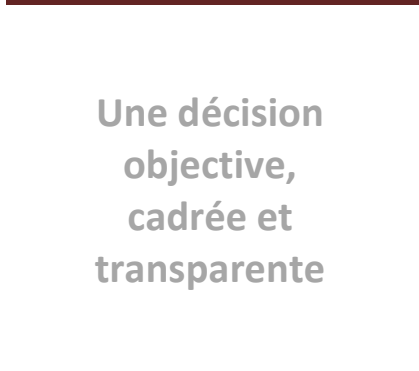
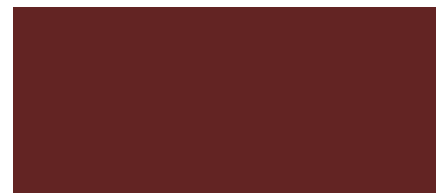


**Règlement
Intérieur**



une procédure
conduite en
partenariat

*Mise à jour adoptée par le
Conseil d'Administration du
22 avril 2020*



Une décision
objective,
cadrée et
transparente



Un accompagnement
du demandeur
tout au long
de son parcours

Règlement Intérieur

● **Article 1 : Objet de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)**

Il est décidé de la création d'une Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements unique au sein d'Habitat de l'III.

Attribution des Logements (article L 441-2 III du CCH)

En conformité avec le Code de la Construction et de l'Habitation, la CALEOL est seule compétente pour opérer l'attribution nominative de tous les logements à usage d'habitation conventionnés gérés par Habitat de l'III.

Conformément à la charte définissant les orientations de la société en matière d'attributions, la CALEOL est également informée de toute attribution d'un logement non conventionné.

Elle opère son rôle dans le respect du cadre légal défini par le Code de la Construction et de l'Habitation et en application de la politique d'attribution approuvée par le Conseil d'Administration d'Habitat de l'III.

Elle fonde ses décisions d'attribution d'un logement sur l'étude préalable des dossiers de candidature effectuée par les services d'Habitat de l'III. Conformément au règlement régional des services enregistreurs, seuls les dossiers complets pourront être présentés à la Commission.

Elle est indépendante et souveraine dans ses décisions.

Examen de l'occupation des Logements (article L 441-2 IV du CCH)

A compter du 1^{er} janvier 2019, pour les locataires dont le logement se situe dans l'une des zones géographiques définies par Décret et se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, la CALEOL examine également les conditions d'occupation des logements, ainsi que l'adaptation du logement occupé aux ressources du ménage.

La CALEOL formule le cas échéant un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

● **Article 2 : Compétence géographique de la CALEOL**

L'activité de la Commission s'exerce sur l'ensemble du territoire de compétence d'Habitat de l'III, et notamment sur toutes les communes dans lesquelles la société gère des logements locatifs.

● **Article 3 : Composition de la CALEOL**

En application de l'article R 441-9 du CCH, la CALEOL d'Habitat de l'III est composée de :

- Six membres du Conseil d'Administration ou de Surveillance dont au moins un administrateur représentant les locataires.
- Le maire, membre de droit de la CALEOL des Logements pour l'attribution des logements situés sur son territoire, avec voix délibérative.
Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage des voix.
- Le Préfet du Bas Rhin est membre de droit de la CALEOL avec voix délibérative.
- Le Président de l'EPCI est membre de droit de la CALEOL des Logements, pour l'attribution des logements situés sur son territoire, avec voix délibérative.
- Les représentants des réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent, avec voix consultative.
- Un représentant d'une association agréée exerçant une activité d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale, avec voix consultative.

Le Président peut appeler à participer occasionnellement, à titre consultatif aux travaux de la CALEOL, un représentant des CCAS, du service d'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements ou de tout autre organisme chargé de problèmes sociaux, sous réserve de recueillir l'accord de la majorité des membres présents de la Commission.

● **Article 4 : Durée du mandat de membre de la Commission**

La durée du mandat de chacun des membres élus de la Commission est égale à la durée du mandat d'Administrateur ou de membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil d'Administration et le Conseil de Surveillance procèdent au remplacement des membres de la Commission qui viendraient à perdre leur qualité respectivement d'administrateur et de membre du Conseil de Surveillance.

Chaque membre a la possibilité de démissionner en avisant par écrit le président du Conseil d'Administration. Un nouveau membre devra être désigné par le Conseil d'Administration et le Conseil de Surveillance.

● **Article 5 : Caractéristiques du rôle de membre de la Commission**

Les membres des Commissions d'Attribution de Logements et d'Occupation des Logements sont tenus aux règles déontologiques visant à respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens :

- Garantir l'égalité de traitement des demandeurs
- Être impartial
- Assurer la confidentialité des données personnelles fournies par les demandeurs
- Observer un devoir de réserve

Tout manquement à cette règle de confidentialité sera sanctionné par la déchéance du titre de membre de la CALEOL.

● **Article 6 : Présidence de la Commission**

Les six membres élus de la commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui est élu.

La durée des fonctions du Président est égale à la durée de son mandat d'Administrateur ou de Conseiller de la société.

La Commission peut désigner un Vice-Président parmi ses membres en cas d'absence du Président en titre. Cette désignation se fait à chaque séance lorsque cela est nécessaire.

● **Article 7 : Attributions du Président**

Le Président, ou en son absence, le vice-président, préside la CALEOL et signe son procès-verbal. Il clôture les débats le cas échéant et met au vote les dossiers des candidats.

Le président est le garant de la libre expression de chaque membre en cours de séance et du respect des règles déontologiques relatives à l'attribution des logements.

En cas de partages des voix, le Président de la CALEOL dispose d'une voix prépondérante, hors cas énoncé à l'article 3 du présent règlement.

Attributions d'urgence

A titre exceptionnel justifié par un motif d'urgence extrême, le Président de la commission d'attribution peut autoriser l'accueil d'une personne ou d'une famille dans un logement. Le caractère d'urgence est apprécié par le Président dans le respect des dispositions légales et réglementaires des conditions d'attribution d'un logement social.

Dans un délai maximum de 1 mois à l'issue du relogement, le dossier devra être présenté et ratifié à la majorité des membres de la CALEOL ayant voix délibérative.

● **Article 8 : Convocation, périodicité et localisation des réunions**

La CALEOL se réunit, en principe, deux fois par mois, dans les locaux d'Habitat de l'III. La périodicité des commissions pourra être amenée à évoluer en fonctions des besoins organisationnels et des évolutions législatives.

Les dossiers des locataires dont l'occupation fait l'objet d'un réexamen seront présentés une fois par mois.

La convocation des membres est faite sous forme d'un planning semestriel validé en Commission.

Les intervenants concernés par des attributions sont invités par écrit une semaine avant la réunion si possible, ou contactés par téléphone.

Une liste de présence est élargée par les membres présents à chaque séance.

● **Article 9 : Présentation des dossiers**

Attribution des logements

Tout dossier de demande de logement présenté en CALEOL, est complet et à jour. Il a obtenu le numéro unique.

Sauf en cas d'insuffisance de demandes, trois candidats sont à *minima* présentés pour chaque logement à attribuer.

Les propositions de candidature sont nominatives sur un logement.

Elles sont présentées en séance, sous forme de synthèse des principaux éléments issus du dossier de demande, par le(s) représentant(s) des services de la société.

Dans le cas où le président de l'EPCI ne peut être présent ou représenté, il peut adresser aux services instructeurs, des informations concernant les logements situés sur le territoire de son intercommunalité.

Elles sont communiquées aux membres de la commission.

Examen de l'occupation des Logements

Sont soumis à la CALEOL, tous les 3 ans à compter de la date de signature du bail, les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Sur-occupation ou sous-occupation du logement, telles que définies par les textes légaux.
- Logement adapté au handicap quitté par l'occupant présentant un handicap ou logement non adapté occupé par une personne en perte d'autonomie.
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Dématérialisation des Commissions d'Attributions

Conformément aux dispositions prévues à l'article L. 441-2 du CCH, la séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'Etat dans le département.

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 d'outils informatiques garantissant 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.

Chaque membre dispose d'un identifiant et d'un mot de passe lui permettant l'accès à l'application de vote à distance, garantissant ainsi la confidentialité des échanges.

En cas d'attribution par voie numérique, les membres de la Commission d'attribution sont destinataires d'un courriel les invitant à procéder au vote relatif à l'attribution des logements sur leur espace personnel, et indiquant la date de clôture des votes.

Les membres de la Commission se prononcent sur les attributions nominatives des logements saisis dans l'application de vote à distance par le service d'Habitat de l'III en charge des attributions.

Les commissions numériques sont ouvertes aux votes pendant une durée minimale de 48 heures, hors jours fériés.

Chaque membre de la Commission ayant voix délibérative a la possibilité dans le même délai de demander le renvoi d'un dossier en Commission d'attribution physique.

A l'issue des votes, un procès-verbal est édité et signé par la Président de la CALEOL.

Seuls les votes des membres ayant voix délibérative sont pris en compte pour l'établissement du procès-verbal de Commission et le calcul du quorum.

● **Article 10 : Votes et délibérations de la CALEOL**

La Commission peut valablement délibérer si au moins trois des six membres élus sont présents.

La représentation d'un membre élu peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. Chaque administrateur peut recevoir un pouvoir au maximum.

Les membres de la CALEOL des Logements votent les attributions à la majorité relative des voix exprimées par les membres présents ou représentés sachant que le préfet et le président de l'EPCI compétent en matière de PLH ; ou le maire si l'EPCI n'est pas compétent ; participent avec voix délibérative aux séances relatives aux attributions de logements situés sur son territoire.

Si un membre de la commission s'abstient, sa décision porte sur l'ensemble des dossiers positionnés sur le logement proposé. Les abstentions ne sont pas prises en compte dans le décompte des voix.

En cas de partage égal des voix, le Maire de la Commune d'implantation du logement attribué dispose d'une voix prépondérante.

En l'absence du Maire, la voix du Président de la CALEOL est prépondérante.

Ainsi, à l'issue de ses débats, la CALEOL attribue nominativement chaque logement au candidat qui a obtenu le plus de voix favorables.

Elle valide l'ordre de priorité des candidatures.

● **Article 11 : Décisions de la Commission**

Attribution des Logements

Pour chaque candidat, la commission prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement en classant les candidats : la commission fixe un ordre de priorité, après avoir apprécié la situation du ménage et les caractéristiques du logement en regard des critères de priorité et de mixité sociale définis dans le cadre de la politique d'attribution de la Société.
- Non-attribution : la Commission constate après examen, l'inadéquation du logement à la situation du ménage ;
 - Pièces irrégulières,
 - Situation de de sur-occupation ou de sous-occupation,
 - Typologie ou surface inadaptée aux capacités financières,
 - Logement familial inadapté pour un candidat relevant davantage d'une structure d'hébergement,
 - Logement inadapté car physiquement inaccessible,
 - Eloignement trop important entre le logement proposé et le lieu de travail,
 - Incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement demandé et absence de dispositif public adapté d'aide à l'accès à ce logement (caution, garantie...)
- Irrecevabilité de la demande dans le cas d'une demande ne respectant pas les conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social en vigueur. Conformément à l'article R441-2-8 du CCH, un mois après en avoir avisé l'intéressé, Habitat de l'III procède à la radiation de la demande, sans préjudice sur la possibilité de déposer une nouvelle demande.

Les décisions sont définitivement enregistrées en séance, dans le fichier départemental de gestion de la demande. Elles y sont consultables.

Examen de l'occupation des Logements

La CALEOL constate les conditions d'occupation du logement par le ménage et définit le cas échéant les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire.

Pour chaque candidat, la commission émet l'un des avis suivants :

- Maintien du locataire dans le logement occupé
- Préconisation relogement
- Préconisation accession sociale

Cet avis est notifié au locataire.

Sur la base de l'avis de la Commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les décisions relatives à l'occupation des logements sont consignées en séances et annexées au procès-verbal de la CALEOL.

● **Article 12 : Confidentialité**

Compte tenu du caractère confidentiel des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux séances de la CALEOL sont tenues à la plus grande confidentialité à l'égard des informations portées à leur connaissance.

● **Article 13 : Documents présentés en séance**

Chaque CALEOL fait l'objet d'un procès-verbal signé par le Président. Ses avis et ses décisions y sont consignés.

Les procès-verbaux sont conservés pendant une durée de 5 ans, au siège de la société.

Ils sont considérés, au sens de la loi du 17 juillet 1978, comme des documents administratifs. A ce titre, ils sont librement accessibles à toute personne concernée qui en fait la demande, sous réserve de l'occultation préalable des mentions protégées par le droit au secret de la vie privée.

● **Article 14 : Recours quant aux décisions de la Commission**

Recours devant le tribunal administratif

Les refus d'attribution engagent la responsabilité de l'organisme. En cas de litige, il lui appartient de prouver que sa décision est justifiée. Le tribunal administratif est compétent pour apprécier la légalité des motifs de refus.

Recours devant la commission de médiation du droit au logement.

Ce recours peut être exercé conformément aux dispositions présentes dans l'art L441-2-3 du CCH.

La commission de médiation saisie par le demandeur statue au vu des éléments fournis par ce dernier et par le bailleur social.

● **Article 15 : Compte-rendu de l'activité de la Commission**

Par la voix de son Président, la Commission rend annuellement compte de son activité au Conseil d'Administration et au Conseil de Surveillance.

Le représentant de l'Etat dans le département est quant à lui rendu destinataire une fois par an des informations statistiques prévues notamment à l'article L 441-2-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- **Article 16 : Modification du règlement**

Toute modification du règlement intérieur sera adoptée par le Conseil d'Administration.