



REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

PREAMBULE

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement. Elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Conformément à l'article L441-2 du code de la construction et de l'habitation, une Commission est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif.

ARTICLE 1 : COMPOSITION

En application de l'article L441-2 du code de la construction et de l'habitation, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) est instaurée.

Elle est composée de membres à voix délibérative et consultative.

Au titre des membres ayant voix délibérative, elle se compose de :

- Six membres désignés par le Conseil d'administration, parmi ses membres. L'un des six membres a la qualité de représentant des locataires.
- Le Préfet de département ou son représentant.
- Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence.
- Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements.

Au titre des membres ayant voix consultative, elle se compose de :

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique.
- Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

ARTICLE 2 : COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

La Commission est compétente pour l'ensemble des logements appartenant à la société ou confiés en gestion par un autre organisme par le biais d'un mandat, quelle que soit leur situation géographique.

ARTICLE 3 : DUREE DES FONCTIONS DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

La durée du mandat du membre représentant les locataires est limitée à la durée de son mandat, soit quatre ans (*art. R. 481-6 du CCH*), et, en tout état de cause, à la perte de la qualité pour laquelle le membre est élu.

La durée du mandat des cinq autres administrateurs membres de la Commission est limitée à la durée de leur mandat d'administrateur, soit 6 ans, et, en tout état de cause, à la perte de la qualité pour laquelle les membres sont élus.

Tous les membres de la Commission d'attribution peuvent être reconduits dans leur fonction, sur décision du Conseil d'Administration.

En cas de décès, d'empêchement, de démission ou de perte de la qualité d'administrateur, le Président de la Commission, ou, à défaut, un membre de la Commission, saisira le Conseil d'Administration de la nécessité de procéder à une nouvelle désignation aux fins de remplacer le ou les membres dont la désignation est de sa compétence. Dans ce cas, la durée du mandat ne saurait excéder celle de l'administrateur remplacé.

Le Conseil d'Administration a compétence pour révoquer un de ses membres de la Commission, sur décision motivée et dûment notifiée à l'intéressé.

ARTICLE 4 : PRESIDENCE DE LA COMMISSION

Les six membres de la Commission désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président de la Commission pour la durée de son mandat d'administrateur. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Président peut être réélu lorsque son mandat arrive à terme.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la Commission désigne le membre qui devra présider la séance. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé parmi les membres désignés par le Conseil d'Administration assure la présidence de la séance.

ARTICLE 5 : REUNIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

5.1. Fréquence des réunions

La Commission d'attribution se réunit au moins une fois par mois.

Néanmoins, pour des raisons de réactivité et compte tenu des réductions de préavis en matière de congé, la commission peut se réunir deux fois par mois.

Par ailleurs, en fonction du nombre de logements concernés, des sessions particulières peuvent être tenues pour les mises en location de programmes neufs ou les mises en location des logements étudiants.

5.2. Convocations

Les convocations sont adressées par voie postale ou par courrier électronique au moins huit (8) jours avant la séance.

Les convocations sont envoyées à l'ensemble des membres de la commission accompagnées d'un état prévisionnel des logements destinés à être soumis à l'examen de la commission.

5.3. Quorum

Chaque commission peut valablement délibérer dès lors que trois membres au moins (non compris le maire ou son représentant) sont présents ou représentés.

La représentation d'un membre titulaire de la Commission est effectuée par la présence de son suppléant ou par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre.
Chaque membre de la commission ne peut être porteur que d'un seul pouvoir.

La feuille de présence est émarginée par chacun des membres présents à la Commission avec indication du titre de leur intervention.

5.4. Secrétariat de la Commission

Le secrétariat de la Commission est assuré par la Direction du Patrimoine.

Chaque décision prise par la Commission, que ce soit une attribution, une non-attribution de logement ou un rejet pour irrecevabilité de la demande, est consignée dans un procès-verbal de séance signé par les membres de la commission présents.

Les procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial et classés par ordre chronologique.

6 : ROLE ET DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

La Commission attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, appartenant à la société ou géré par elle.

A réception de l'avis de disponibilité d'un logement, la Commission aura à se prononcer sur les candidatures titulaires d'un numéro unique, instruites et classées ou priorisées par le service instructeur.

La Commission examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer. Cette obligation s'applique à tous les logements passés en Commission.

Il est fait exception à cette obligation uniquement dans les deux cas suivants :

- candidatures de personnes désignées par le Préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidats DALO : article L.441-2-3 du CCH)
- en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

Lorsque les réservataires ne présentent pas trois dossiers, ils doivent notifier par écrit à la Commission d'attribution l'insuffisance du nombre de candidats à présenter. Les éléments justificatifs de l'insuffisance du nombre de candidats sont conservés.

Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes, motivée explicitement :

1. Attribution du logement proposé au candidat
2. Attribution par ordre de priorité du logement proposé en classant les candidats
3. Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par la réglementation 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
4. Non-attribution du logement proposé au candidat (toute décision de refus autre que la décision de rejet)
5. Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

Certaines mutations internes sont rendues obligatoires par la loi :

- droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (article 13 de la loi du 1^{er} septembre 1948)
- droit du locataire de bénéficier d'un échange que le bailleur ne peut refuser (article 9 de la loi du 6 juillet 1989)
- obligation pour le bailleur de proposer un nouveau logement (article 61 de la loi du 25 mars 2009).

Les autres cas de mutations internes doivent être traités comme une première attribution.

ARTICLE 7 : REGLE DE MAJORITE

Chaque décision d'attribution résulte d'un vote à la majorité simple des personnes présentes ou représentées ayant voix délibérative.

En cas d'égalité des voix, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante.

En cas de litige, le président peut décider de faire prendre les décisions par vote à bulletins secrets.

ARTICLE 8 : CRITERES D'ATTRIBUTION

En veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers, à l'égalité des chances des demandeurs et à la diversité de la demande constatée localement, la Commission procède à l'attribution des logements selon les critères généraux de priorité définis par la loi et au bénéfice notamment des demandeurs prioritaires au sens de la loi DALO et des personnes visées par le PDALPD.

Il est tenu compte notamment de la composition, du niveau des ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de son patrimoine, de l'éloignement du lieu de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs et de leur activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés (article L.441-1, al 1 du code de la construction et de l'habitation).

ARTICLE 9 : DOSSIERS PRIORITAIRES

Les critères généraux de priorité, dans l'ordre de citation des textes et des orientations définies par le PDALPD des Bouches-du-Rhône, sont les suivants :

- les personnes en situation de handicap ou les personnes ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- les personnes mal logées défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements ou un logement de transition ;
- les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- les 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. Cette situation est attestée par une décision du juge pris 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 1^{er} du même code ;
- les 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 ;
- les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues par le code pénal.
- les personnes de bonne foi ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement ;
- les personnes de moins de 25 ans en situation de précarité ou de rupture familiale ;

- 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

ARTICLE 10 : PROCEDURE D'URGENCE

En cas d'urgence résultant d'un cas de force majeure (incendie, décès...) ou d'un problème de santé publique, des attributions peuvent être décidées par le Directeur Général Délégué sur proposition de la Direction du Patrimoine et consignées dans le procès-verbal mensuel.

ARTICLE 11 : INFORMATION DES DEMANDEURS

En cas d'acceptation, l'offre de logement est communiquée au bénéficiaire. Un délai de réponse raisonnable, qui ne peut être inférieur à dix (10) jours, est accordé à ce dernier pour faire connaître son acceptation ou son refus.

En cas de refus, l'offre de logement est communiquée au candidat du rang suivant (avec l'accord préalable du réservataire), jusqu'à acceptation par un candidat. Ces modifications sont consignées sur le procès-verbal de la Commission concernée.

ARTICLE 12 : EXAMEN TRIENNAL DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

A compter du 1er janvier 2019, dans les zones tendues, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation du logement de ses locataires.

Le dispositif s'applique tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de bail, y compris aux contrats en cours, pour les locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- sur-occupation du logement,
- sous-occupation du logement,
- 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.

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

ARTICLE 13 : CONFIDENTIALITE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la commission d'attribution sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

ARTICLE 14 : BILAN D'ACTIVITE DE LA COMMISSION

La Commission d'attribution rend compte de son activité au Conseil d'Administration de la société au moins une fois par an, conformément à l'article R.441-9 du code de la construction et de l'habitation.