

13 HABITAT
80, Rue Albe
13004 MARSEILLE

REGLEMENT INTERIEUR

DE LA

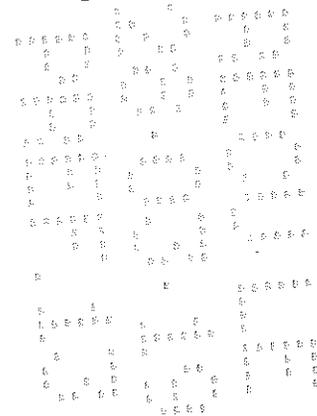
COMMISSION D'ATTRIBUTION

DES LOGEMENTS ET

D'EXAMEN D'OCCUPATION DES

LOGEMENTS (CALEOL)

Mars 2019



ARTICLE 1

Par décision du Conseil d'Administration de 13 Habitat en date du 27 mars 2019, la Commission d'Attribution des Logements devient la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, désignée ci-après sous le sigle CALEOL et centralisée au siège de l'organisme conformément aux dispositions des articles L.441-2 et R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitat.,

Toutefois, ces mêmes articles du Code de la Construction et de l'Habitat prévoient la création locale de commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements à la demande des établissements publics de coopération intercommunale sur le territoire desquels l'organisme dispose de plus de 2000 logements locatifs sociaux. Dans le cas où 13 HABITAT serait sollicité en ce sens, des commissions locales seraient alors mises en place et dotées de leur propre règlement intérieur.

ARTICLE 2 : OBJETS DE LA CALEOL

La CALEOL a pour objets :

1/ l'attribution nominative de tous les logements à usage d'habitation gérés par 13 HABITAT mis ou remis en location, en conformité avec la politique d'attribution et les orientations annuelles approuvées par le Conseil d'Administration, et en se référant au système de cotation éventuellement prévu par l'EPCI sur le territoire duquel se situe le logement à attribuer.

Ces attributions nominatives s'effectuent au bénéfice de personnes physiques répondant aux conditions mentionnées dans l'article R.441 - 1 du code de la Construction et de l'Habitat. La Commission peut également attribuer des logements au bénéfice de personnes morales (à des fins de sous-location) ; ces attributions doivent faire l'objet d'un accord préalable du Bureau du Conseil d'Administration de 13 HABITAT.

2/ l'examen périodique des conditions d'occupation des logements

Les services de 13 Habitat doivent, pour tous les contrats en cours sur les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement – zones « tendues » - définies par décret, et ce tous les trois ans à compter de la date de signature desdits contrats, extraire et soumettre à la CALEOL les dossiers des locataires se trouvant dans les situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;
- Sous-occupation du logement telle que définie par l'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation
- 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 aux personnes présentant un handicap,
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Si la CALEOL constate que le locataire est dans l'une des situations susvisées, elle définit les caractéristiques du logement adapté à ses besoins. Elle examine également l'adaptation du logement aux ressources du ménage et formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à lui proposer. Elle peut également conseiller l'accession sociale dans le cadre d'un parcours résidentiel.

L'avis éventuellement formulé par la CALEOL - et mentionné dans le procès verbal - doit être notifié au locataire concerné par les services de 13 Habitat. C'est sur la base de cet avis que les services procèdent, avec le locataire, à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

ARTICLE 3 : COMPETENCE GEOGRAPHIQUE DE LA CALEOL

La CALEOL a compétence sur l'ensemble du territoire géographique sur lequel se trouve implanté le patrimoine géré par 13 Habitat

ARTICLE 4 : COMPOSITION DE LA CALEOL

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la CALEOL est composée :

4.1 Avec voix délibérative :

- de six membres désignés par le Conseil d'Administration en son sein, dont l'un a la qualité de représentant des locataires.
- du préfet ou de son représentant,
- du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, ou de son représentant, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence,
- du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant, pour l'attribution de ces logements,
- S'il y lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 et comprenant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant,

4.2 Avec voix consultative :

- des maires d'arrondissement de Marseille, ou de leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement,
- des réservataires non membres de droit, pour l'attribution des logements relevant de leur contingent,

- d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L365-3 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Six membres suppléants sont désignés par le Conseil d'Administration, dont l'un a la qualité de représentant des locataires. Chacun d'eux peut être appelé à siéger en cas d'absence ou d'indisponibilité de l'un quelconque des membres titulaires, hormis pour celui ayant nommément été désigné comme suppléant du membre titulaire ayant qualité de représentant des locataires,

Le secrétariat de la CALEOL est assuré par les services de 13 HABITAT.

ARTICLE 5 : DUREE DE LA CALEOL ET DU MANDAT DE SES MEMBRES

La CALEOL est constituée sans durée limitée.

La durée du mandat de chacun des membres de la CALEOL désignés par le Conseil d'Administration est égale à la durée de son mandat d'Administrateur de 13 HABITAT.

ARTICLE 6 : PRESIDENCE DE LA CALEOL

Les six membres de la CALEOL désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'empêchement du Président pour l'une des réunions de la CALEOL, ce dernier désigne celui des autres membres issus du Conseil d'Administration présents qui assurera la présidence.

ARTICLE 7 : CONVOCATION DE LA CALEOL

Tous les membres, avec voix délibérative ou consultative, sont convoqués **systematiquement** au plus tard 48 heures avant la tenue de la CALEOL.

Si l'un des membres désignés par le Conseil d'Administration, titulaire ou suppléant, se trouve empêché pour participer à une réunion, il doit le faire connaître au service Attributions de 13 Habitat dans les meilleurs délais et, au minimum, 24 heures avant ladite réunion.

ARTICLE 8 : PERIODICITE ET LIEU DES REUNIONS DE LA CALEOL

La CALEOL se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois tous les deux mois au siège de 13 HABITAT.

La durée de la tenue de réunion n'est pas limitée.

ARTICLE 9 : DELIBERATIONS DE LA CALEOL

La CALEOL peut valablement délibérer si au moins cinq de ses membres ayant voix délibérative sont présents ;

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents.

Le maire de la commune où se situe le logement à attribuer, ou son représentant, dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix,

ARTICLE 10 : PRESENTATION DES DOSSIERS

En ce qui concerne les attributions, les propositions de candidatures sont nominatives. Elles sont présentées en séance, sous forme d'une fiche individuelle de synthèse.

Des pièces justificatives peuvent néanmoins être produites par les services aux membres de la CALEOL qui en auront fait la demande au Président.

En ce qui concerne l'examen des conditions d'occupation, les dossiers sont également nominatifs.

ARTICLE 11 : DECISIONS DE LA CALEOL EN MATIERE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

L'attribution des logements locatifs sociaux doit 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, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés 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.

Les décisions de la CALEOL s'exercent dans un cadre réglementaire, après examen de la situation des candidats au regard des caractéristiques du logement à attribuer et de la cité dans laquelle il se situe, en tenant compte des orientations stratégiques de 13 HABITAT et de ses partenaires (collectivités locales, réservataires).

Les décisions de la CALEOL sont prises en conformité avec les dispositions prévues par l'article R 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par le décret 2017-834 du 5 mai 2017. A ce titre la CALEOL se doit d'examiner au moins trois dossiers de demande par logement à attribuer, sauf dans les cas prévus par ledit article.

Avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement, en précisant le montant du loyer net, le montant des charges locatives, le type ainsi que l'étage auquel il est situé.

Chaque dossier fait l'objet d'une présentation individuelle.

Ainsi les membres de la CALEOL prennent connaissance de la composition du ménage, du niveau de ses ressources (salaire résultant d'un contrat de travail dont le type est précisé, prestations sociales...), du montant estimatif de l'APL ou AL à laquelle les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataires du logement proposé, de l'estimation du loyer résiduel, du calcul dit « du reste à vivre » et de l'éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement tel que le FSL ou le LOCAPASS.

Ces indications visent avant tout à leur permettre de vérifier que le logement proposé est en adéquation avec les souhaits et possibilités financières des candidats.

Conformément à l'article L 441-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

Sur chaque dossier, la CALEOL peut être amenée à refuser l'attribution d'un logement dans les cas suivants :

- Dépassement des plafonds de ressources
- Absence de titre de séjour régulier
- Détention d'animaux dangereux ou susceptibles de causer des dégâts ou des troubles de jouissance en vertu de l'article 3 de la loi n°99-5 du 6 janvier 1999.

D'autres motifs peuvent conduire à ne pas attribuer un logement :

- Dossier du demandeur incomplet
- Capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives jugée insuffisante
- Inadaptation du logement aux besoins du demandeur
(liste non exhaustive)

Par ailleurs, compte tenu des objectifs de mixité sociale résultant essentiellement des dispositions issues de la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017, l'attribution peut être refusée sur un logement, mais avec possibilité de réexamen du dossier sur une autre cité ou un autre logement convenant mieux.

Impératifs divers :

- les services de 13 HABITAT ont pouvoir en cas d'urgence exceptionnelle (catastrophe naturelle, sinistre, péril imminent ...) de décider d'une attribution provisoire. Cette décision devra néanmoins être présentée à la CALEOL suivante, pour être validée.
- Les mises à disposition de logements au profit des agents logés de l'office s'imposent mais doivent être portées à la connaissance de la CALEOL. Ces mises à disposition peuvent notamment résulter d'une mutation professionnelle ou d'une évolution de composition familiale.

Les services de 13 HABITAT, avec l'appui d'un prestataire extérieur, dressent le procès verbal de la CALEOL. Il est signé par le Président de séance. Les procès verbaux sont conservés pendant trois ans.

ARTICLE 12 : SUITES DONNEES A LA REUNION DE LA CALEOL

En ce qui concerne les attributions de logements : à l'issue de la réunion de la CALEOL, les services prennent contact avec les candidats dont la candidature a été retenue, afin d'engager les démarches d'établissement du bail.

L'attributaire est informé dans les 72 heures, par écrit, de la décision prise par la CALEOL.

Conformément à l'article R 441-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, le bénéficiaire d'une offre dispose d'un délai de réponse de 10 jours après en avoir été informé pour faire connaître son acceptation ou son refus du logement. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus. Ce refus sera constaté par 13 HABITAT soit par un courrier de refus envoyé par le candidat désigné, soit par l'absence de réponse du candidat à une lettre envoyée par l'organisme en recommandé, avec accusé de réception.

Dans ce cas, les services de 13 HABITAT prennent contact avec le deuxième candidat présenté sur le logement à attribuer.

En ce qui concerne l'examen des conditions d'occupation, les suites sont celles mentionnées à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE 13 : COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DE LA CALEOL

Conformément à l'article R441-9 du code de la Construction et de l'Habitat, la CALEOL rend compte de son activité au moins une fois par an au Conseil d'Administration de 13 HABITAT.

Les maires reçoivent chaque trimestre la liste des locataires ayant signé un bail sur leur commune.

Le Préfet reçoit un document identique pour les relogements effectués dans son département, selon la même périodicité.

ARTICLE 14 : CONFIDENTIALITE DES DEBATS DE LA CALEOL

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les membres de la CALEOL sont tenus à la discrétion absolue à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance et des motivations des décisions prises.