



Bâtir et Loger

PROCIVIS
FOREZ • VELAY

SA D'HLM BATIR ET LOGER
15 rue de Bérard - 42000 SAINT-ETIENNE
SIRET 60450118900038

**REGLEMENT
COMMISSION D'ATTRIBUTIONS
DE LOGEMENTS
ET
D'EXAMEN DE L'OCCUPATION
DES LOGEMENTS (CALEOL)**

Créé en décembre 1992 validé par le conseil d'administration du 16 décembre 1992

Modifié et validé par le Conseil d'Administration du 24 novembre 1998

Modifié le 8 juillet 2014 et validé en conseil d'administration du 28 octobre 2014

Modifié le 24 décembre 2015 et validé en conseil d'administration du 28 janvier 2016

Modifié le 07 octobre 2019 et validé en conseil d'administration du 19 décembre 2019

REGLEMENT INTERIEUR

Article 1 - Création

Les Commissions d'Attributions et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) sont rendues obligatoires par les articles L.441-2, R.441.3, R441.9 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article R. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation, il appartient au Conseil d'Administration de décider de sa politique générale d'attribution des logements, le règlement intérieur se limitant quant à lui à l'organisation et au fonctionnement de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Le fonctionnement et les règles relatives à cette commission sont définis ci-après.

1-1 Objet

Les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ont pour objet l'examen des dossiers de demandes de logements propriété de la société.

La Commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect de la politique d'attributions des logements approuvée par le conseil d'Administration de Bâtir et loger le 19 décembre 2020.

1-2 Compétence géographique

Une commission unique est constituée qui examinera les dossiers des candidats proposés sur le patrimoine de la Loire, du Rhône et de la Haute Loire.

1-3 Composition de la commission d'attribution et durée du mandat

- ❖ La commission est composée de : 9 membres avec voix délibérative dont :
 - 6 administrateurs désignés par le conseil d'administration dont un administrateur élu des locataires ;
 - Du maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
 - Du représentant de l'Etat dans le département ou de son représentant ;
 - Du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 où sont situés les logements ou de leur représentant ;
 - Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour ces logements, de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant.
- Participent aux travaux de la commission avec voix consultative :
- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, selon des modalités définies par décret ;
 - Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.

Le conseil d'administration peut nommer en son sein un ou plusieurs suppléants pour chaque membre titulaire désigné par ses soins.

La durée du mandat des membres de la Commission désignés par le conseil d'administration est limitée à 3 ans.

Chaque membre de la commission peut être remplacé par un suppléant dont les conditions de nomination et de révocation sont identiques à celles du membre qu'il remplace.

1-4 Présidence

Les membres de la Commission désignés par le conseil d'administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Président dispose, sous réserve des dispositions de l'article 1-3 du présent règlement, lors des séances, d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

La Commission fixe la durée des fonctions du Président. Le Président est toujours rééligible. La Commission peut désigner un Vice-Président qui présidera la séance en cas d'absence du Président.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la commission peut aussi désigner à chaque séance celui des membres présents qui doit présider la séance.

Le Président de chaque commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, les personnes de son choix pouvant apporter des éléments de nature à éclairer les situations des candidatures proposées.

1-5 Quorum de la commission

La commission peut valablement délibérer si trois membres de la commission sont présents ou représentés (non compris le Maire).

Chaque membre titulaire ou suppléant de la commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir. Ce pouvoir ne peut toutefois être pris en compte dans le calcul du quorum.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas de partage égal des voix, le maire ou le représentant de la commune où est situé le logement à attribuer dispose d'une voix prépondérante.

En cas d'absence du Maire ou de son représentant, le Président de la Commission d'Attributions de Logements dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité.

La commission pourra également délibérer en l'absence du Maire (ou de son représentant) régulièrement convoqué.

1-6 Périodicité

La Commission d'Attribution et d'examen de l'occupation des logements se réunit aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois par quinzaine, suivant un calendrier fixé annuellement.

Toutefois, les mises en location de programmes neufs feront l'objet de commissions spécifiques à la suite des commissions concernant le patrimoine existant de la société.

1-7 Lieu des réunions

Les commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements se tiennent au siège de la société à Saint Etienne 15 rue de Bérard.

1-8 Obligation de réserve - Confidentialité - Révocation

Les membres des Commissions d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements sont tenus aux règles déontologiques suivantes :

- Garantir l'égalité de traitement des demandeurs,
- Être impartial.

Compte-tenu du caractère nominatif des attributions incluant ainsi des données personnelles des personnes physiques, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la commission d'attribution des logements et d'examen des logements, sont tenues à la confidentialité des informations qui seront portées à leur connaissance et au respect de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 et du Règlement Européen n° 2016/679 du 27 avril 2016 dit « RGPD », applicable à compter du 25 mai 2018, sur le traitement et la protection des données personnelles.

Les données contenues dans les supports et documents sont strictement couvertes par le secret professionnel (article 226-13 du code pénal). Conformément aux articles 34 et 35 de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les personnes assistant aux réunions de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements s'engagent à prendre toutes précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations et notamment d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées.

Elles s'engagent donc à respecter, de façon absolue, les obligations suivantes et à les faire respecter par toute personne susceptible d'y avoir accès, c'est-à-dire notamment à :

- ne pas prendre aucune copie des documents et supports d'informations confiés, à l'exception de celles nécessaires pour les besoins de la commission ;
- ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées dans le présent règlement intérieur ;
- ne pas divulguer ces documents ou informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques ;
- prendre toutes mesures, notamment de sécurité matérielle, pour assurer la conservation des documents et informations traités tout au long de la durée de conservation des pièces
- détruire toute copie ou effacer tout support numérique confié, une fois la commission tenue.

Le Conseil d'administration peut révoquer à tout moment un membre de la Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements qui n'aurait pas respecté le devoir de réserve et de confidentialité et pourvoira immédiatement à son remplacement.

Il en est de même pour toutes absences répétées sans prévenance et/ou non justifiées pendant plusieurs commissions successives.

1-9 Fonctionnement et décisions

❖ Convocation, secrétariat des commissions

Le secrétariat est assuré par le service Gestion Locative de la société qui procède à l'envoi des convocations si nécessaire aux membres titulaires de la commission.

Les membres de la commission sont convoqués aux séances par tous moyens, même verbalement, par le Président de la Commission sur un ordre du jour arrêté par lui. Il en est de même pour le Préfet, le maire de la Commune et le Président de l'EPCI où sont attribués les logements.

La convocation n'est pas obligatoire si les rencontres sont régulières et fixées à la même heure à chaque séance.

Le Président de la commission peut convoquer, à titre consultatif, par tous moyens, les personnes de son choix.

Une feuille de présence est émarginée par les membres présents.

La Commission rend une décision sur chacun des dossiers présentés, ces décisions sont consignées dans un procès-verbal qui est signé par le Président de séance et par un autre membre présent (ayant voix délibérative).

Ces procès-verbaux sont conservés par le service Gestion Locative, par ordre chronologique, dans un classeur réservé à cet usage pendant une durée de 5 ans

❖ Règles de présentation des dossiers à la commission

Le jour de la commission d'attribution chaque dossier de candidature est présenté pour chaque logement à attribuer. Le secrétaire de la commission (ou le chargé de clientèle ayant instruit le dossier) présentera aux membres de la commission les informations sur le logement et les demandeurs.

❖ Vote

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents représentés ou mandatés par les membres visés au 1-3 du présent règlement. Le vote a lieu à main levée.

❖ Nature des décisions rendues (article R. 441-3 du CCH)

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

a) Attribution du logement proposé à un candidat, notifié par un courrier (déclenchement du délai de l'article R441.10 du CCH : délai de réflexion de 10 jours minimum).

b) 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 R. 441-10 du CCH par le ou les candidats classés devant lui ;

c) 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 le délai fixé par la décision d'attribution (condition remplie sous 48 heures) ;

d) Non-attribution au candidat du logement proposé ; cette décision est motivée.

e) Rejet/refus d'attribution pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. L'organisme bailleur après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation de la demande un mois après cet avertissement.

- ❖ La notification des décisions de la commission

Conformément à l'article L.441-2-2 du CCH tout refus d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution.

1-10 Procédure d'extrême urgence

En cas de situation d'urgence vécue par une famille notamment en cas d'impossibilité d'occuper son logement (incendie, inondation, explosion, etc...), la société se réserve en accord avec la commune concernée, le droit d'attribuer un logement en urgence dans son patrimoine et à lui faire signer un bail d'habitation sans passage préalable en CAL aux conditions suivantes :

- ❖ La famille doit répondre aux conditions d'attributions en matière de titre de séjour et de plafond d'attribution
- ❖ Le relogement doit être concomitant à la perte du logement détruit
- ❖ Le président de la commission d'attribution devra avoir donné son accord
- ❖ La Direction devra avoir donné son accord
- ❖ La commission d'attribution de Bâtir et Loger devra valider ce dossier à la première commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements qui suivra la signature du bail

1-11 Délibération relatives à l'examen de l'occupation des logements

Pour le patrimoine situé en zone géographique, se traduisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement, définies par décret, les commissions examinent également les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet en application de l'article L. 442-5-2 du code de la construction et de l'habitation 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 et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

Article L442-5-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Lorsque l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 du code de la construction fait apparaître qu'un locataire est assujéti au supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 ou que le logement fait l'objet d'une sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Le bailleur informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre. »

1-12 Gratuité des fonctions des membres de la commission

La fonction de membre de commission est exercée à titre gratuit et de même pour le membre qui en exerce la présidence.

Seuls les frais de déplacements peuvent être remboursés sur demande.

1-13 Compte rendu de l'activité de la commission / application du présent règlement

La commission rendra compte de son activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an. Un bilan d'informations statistiques sera établi présentant les résultats des dossiers étudiés, le nombre d'attributions acceptées, durant l'année écoulée.

Le bilan sera également adressé au Préfet.

Application du présent règlement

Le Président est chargé de l'application du présent règlement.

Celui-ci peut soumettre une adaptation de ce règlement aux membres de la Commission.

L'éventuelle modification doit être acceptée à la majorité absolue des voix.

Le présent règlement est applicable pour une durée d'un an, à partir de la date du Conseil d'Administration qui l'a validé. Au bout d'un an, un bilan sera effectué par le Président afin de proposer d'éventuelles modifications à ce règlement.