



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

Le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) a pour objet de fixer les règles d'organisation et de fonctionnement de cette commission.

Le rôle de la CALEOL est, en application de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, d'attribuer nominativement chaque logement locatif, en appliquant la politique d'attribution validée par le conseil d'administration de l'organisme.

Article 1^{er}

Le conseil d'administration désigne, parmi ses membres, six membres appelés à siéger, avec voix délibérative, à la CALEOL. L'un de ces membres a la qualité de représentant des locataires.

Lors de la première séance de la commission consécutive à la désignation par le conseil d'administration d'Harmonie Habitat de ces six membres, il est procédé à l'élection du président de la CALEOL, parmi ces six membres, à la majorité absolue. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le préfet ou son représentant siège à la CALEOL, en tant que membre de droit, avec voix délibérative.

Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer siège également à la CALEOL en tant que membre de droit, avec voix délibérative.

Il en va de même du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, pour ce qui concerne l'attribution des logements situés sur le territoire de cet établissement.

Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, siège à la CALEOL avec voix consultative. Il est désigné par les organismes bénéficiant, dans le département, de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, lorsque cet agrément inclut la participation aux commissions d'attribution. A défaut d'accord entre les organismes agréés pour désigner un représentant, celui-ci est désigné par le préfet parmi les personnes proposées par ces organismes. Le mandat de ce représentant ne peut excéder une durée de cinq ans renouvelable.

Les réservataires qui ne sont pas membres de droit participent aux travaux de la CALEOL avec voix consultative pour les logements relevant de leur contingent.

Dans le cas de répartition égale des voix pour l'attribution d'un logement, la voix du maire de la commune où est implanté le logement est prépondérante.

Article 2

La durée du mandat des membres de la CALEOL est fixée à trois ans.

En cas de cessation des fonctions d'un administrateur siégeant à la CALEOL, le conseil d'administration désigne un autre administrateur pour le remplacer jusqu'au terme du mandat restant à courir.

Article 3

La compétence de la CALEOL en matière d'attribution de logements s'étend à l'ensemble du parc de logements locatifs appartenant à Harmonie Habitat ou gérés par Harmonie Habitat ayant été construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

Article 4

Dans les zones tendues, la CALEOL est également compétente pour examiner tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, lorsqu'elle est saisie à cet effet par le bailleur, les conditions d'occupation du logement, dans l'un des cinq cas suivants :

- 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 aux personnes présentant un handicap ;
- dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Les logements concernés sont ceux situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

La CALEOL constate, le cas échéant, la situation (sous-occupation, inadaptation, etc.) présentée par les équipes de gestion locative d'Harmonie Habitat. Elle définit alors les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

La CALEOL transmet son avis à Harmonie Habitat qui procède ensuite avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Article 5

La fonction de membre de la CALEOL est exercée à titre gratuit.

Article 6

Le président de la CALEOL convoque par écrit chacun des membres au moins trois jours avant chaque réunion de la commission.

Le planning des Caleol est distribué aux membres de la Caleol chaque début d'année.

Article 7

La CALEOL se réunit au siège d'Harmonie Habitat chaque semaine, sous réserve d'une interruption possible pendant la période des congés d'été, d'absence de dossiers à présenter ou d'impossibilité de réunir le quorum.

Article 8

La CALEOL ne délibère valablement que lorsqu'au moins trois de ses administrateurs désignés par le conseil d'administration sont présents, parmi lesquels le représentant des locataires.

Pour déterminer ce quorum, seuls comptent les membres présents lors des séances de la Commission.

Article 9

Chaque membre de la CALEOL peut donner à un autre membre de la commission le pouvoir de le représenter.

Un membre ne peut recevoir plus d'un pouvoir.

Les pouvoirs ne sont pas pris en compte pour le quorum.

Article 10

La réunion de la CALEOL peut prendre une forme dématérialisée.

Dans ce cas, sont réputés y participer les membres qui se connectent par un moyen de communication audiovisuel permettant leur identification et leur participation effective. Ces moyens transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations et garantissant la confidentialité des échanges.

Lorsqu'un membre le sollicite, le renvoi à une réunion en présentiel est de droit.

Article 11

Compte tenu du caractère nominatif des dossiers examinés, les membres et les autres personnes appelées à assister aux réunions d'une CALEOL sont tenus à une obligation de réserve et de discrétion absolue à l'égard des informations portées à leur connaissance.

Ils ne peuvent faire état auprès de tiers, en dehors de l'exercice de leurs fonctions ou mandats, de faits, d'informations ou de documents qui auraient été portés à leur connaissance dans ce cadre.

Les documents mis à la disposition des membres en séance sont restitués à l'issue de chaque réunion.

Article 12

La CALEOL ne peut examiner une demande de logement que si elle a donné lieu à un enregistrement dans le SNE et à l'attribution d'un numéro unique.

La commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance de candidats dûment constatée ou de candidatures DALO ou PLAI adapté.

Les dossiers sont examinés sur la base de critères de priorité identiques à ceux pris en compte au stade de la sélection des dossiers.

La CALEOL, lorsqu'elle est saisie en vue de l'attribution d'un logement locatif, ne peut prendre que l'une des décisions suivantes, sans pouvoir prononcer un ajournement :

1. Attribution à un seul candidat ;
2. Attribution à plusieurs candidats classés par ordre de priorité : l'attribution est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats classés avant lui ;
3. Attribution sous condition suspensive : lorsque le candidat se voit impartir un délai pour fournir une pièce justificative ;
4. Non-attribution : dans ce cas, la décision doit être motivée selon une liste limitative de motifs (logement inadapté à la taille du ménage, inadéquation des ressources par rapport au montant du loyer, demandeur qui n'est plus intéressé ...) ;
5. Irrecevabilité : lorsque le candidat ne remplit pas les conditions pour accéder à un logement social.

Article 13

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'un examen individuel non anonyme en séance.

La CALEOL a ainsi vocation à connaître la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la composition de leurs ressources, les prestations sociales dont ils bénéficient, leur situation d'emploi le cas échéant (type de contrat de travail) et l'éligibilité à un dispositif d'aide à l'accès au logement.

La CALEOL reçoit également communication du montant prévisionnel de l'APL auquel les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataires du logement proposé ainsi que d'une estimation du montant de leur loyer résiduel.

Article 14

La CALEOL décide au besoin de la nature spécifique de la location grâce à des dispositifs spécifiques comme les baux glissants, les conventions précaires ou tripartites.

Article 15

Les décisions d'attribution font l'objet d'une proposition écrite au candidat attributaire, lequel dispose d'un délai de 10 jours à réception pour faire connaître par écrit son acceptation ou son refus.

Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

L'obligation de motiver par écrit les refus d'attribution s'applique aux seuls logements concernés par les dispositions relatives aux attributions de logement prévues par le code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours de l'Etat et ouvrant droit à l'APL qui appartiennent à Harmonie Habitat ou sont gérés par l'organisme. Ainsi, les logements non conventionnés réalisés sur fonds propres ou avec des prêts libres, des prêts Action Logement, des PLS non conventionnés ou des PLI ne sont pas concernés par cette obligation.

Article 16

En cas d'urgence résultant de l'impossibilité pour un candidat d'occuper son logement (incendie, inondation, explosion, catastrophe naturelle, etc.), Harmonie Habitat peut attribuer un logement après accord écrit du président de la CALEOL et avis au maire de la commune concernée, sans intervention préalable de la CALEOL.

Dans ce cas, une convention d'occupation précaire est établie et la candidature est soumise à la première séance utile de la CALEOL afin qu'elle se prononce sur l'attribution du logement.

Si elle confirme l'attribution du logement, un contrat de location est alors signé.

Article 17

Les chargés de clientèle présentent en séance les dossiers de candidature correspondant aux différents réservataires (communes, Action Logement, Etat, conseil départemental et conseil régional notamment) et au contingent propre de l'organisme.

L'un des responsables de pôle assure le secrétariat de la commission et veille au suivi des attributions, des signatures des baux et des entrants au sein de la DGLP.

Il rédige le procès-verbal de chaque séance et le communique aux membres de la CALEOL.

Les originaux des procès-verbaux des commissions sont conservés dix ans au siège d'Harmonie Habitat.

Article 18

A échéance régulière tout au long de l'année, les responsables de pôle informent le président et les membres de la Caleol de l'atteinte des objectifs quantitatifs d'attribution fixés à Harmonie Habitat et des objectifs qui découlent directement de la politique d'attribution de l'organisme.

Article 19

La CALEOL rend compte de son activité au conseil d'administration d'Harmonie Habitat une fois par an.

Par ailleurs, elle élabore un rapport annuel d'activité faisant le bilan des logements attribués, qu'elle adresse pour information aux maires et aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale concernés ainsi qu'au préfet.

Article 20

Ce règlement est rendu public, selon des modalités incluant sa mise en ligne sur le site internet d'Harmonie Habitat.