



REGLEMENT INTERIEUR DE LA CALEOL*

*COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'EXAMEN DE
L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Préambule

Le présent règlement intérieur est pris en application des différents textes réglementaires, notamment :

- Article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 (Loi Egalité et Citoyenneté)
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (Loi ELAN)

Il est validé par le Conseil d'Administration de THM et fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Il est rendu public par tout moyen, notamment par la mise en ligne sur le site de THM.

Article 1 : Organisation générale et compétence géographique

En vertu de l'article R441-9 du code de construction de l'habitation, le Conseil d'Administration a choisi de créer une CALEOL unique, dont la compétence s'exerce sur l'ensemble du patrimoine de THM.

Article 2 : Composition de la Commission

Conformément aux articles L 441-2 et L 441-9, modifiés par la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN), la CALEOL est constituée de :

Membres de droit avec voix délibérative :

- ✓ Six représentants désignés par le Conseil d'Administration de THM, dont un représentant des locataires.
- ✓ Le Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, avec voix délibérative pour ces logements (tout représentant du Maire devra présenter un pouvoir nominatif). Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.
- ✓ Le Président d'EPCI 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 Préfet du Département dans lequel se situent les logements à attribuer, ou l'un de ses représentants.

Membres avec voix consultative :

- ✓ Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L.365.3 du code de la construction et de l'habitation.
- ✓ Des réservataires, non membres de droit, pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.
- ✓ Sur appel du Président, un représentant des Centres Communaux d'Action Sociale ou d'un service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Article 3 : Durée du mandat des membres élus

La durée du mandat de chacun des membres de la CALEOL est égale à la durée de leur mandat d'administrateur.

La perte de statut d'administrateur entraîne automatique la perte de statut de membre de la commission.

De plus, le Conseil d'Administration peut, à tout moment, révoquer tout membre de droit qu'il aura nommé, et ce sur avis motivé.

Article 4 : Présidence de la Commission

Les membres de la CALEOL désignés par le Conseil d'Administration élisent, en leur sein, à la majorité absolue, lors de la première séance et pour l'avenir, un président ou une présidente. En cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui est élu.

Le président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat de membre de la commission. Il est toujours rééligible.

En cas d'absence du Président ou de la Présidente, les membres de la CALEOL désignent en leur sein un suppléant ou une suppléante.

Article 5 : Périodicité et lieu de réunion

La CALEOL se réunit au moins une fois tous les deux mois, conformément à l'article R. 441-9 du CCH. Elle se tient au siège social de THM.

Article 6 : Convocation et ordre du jour

Les membres de la commission reçoivent par courriel ou courrier des services de THM une convocation, précisant l'ordre du jour si des sujets autres que l'attribution des logements doivent être abordés. Exceptionnellement, dans les cas d'urgence, les membres de cette commission peuvent être convoqués par téléphone.

Article 7 : Quorum

La commission ne peut valablement délibérer que si le quorum est atteint, à savoir si 50% des membres avec voix délibérative sont présents.

Aucun des membres du Conseil d'Administration désignés comme membre de la CALEOL ne peut se faire représenter par un suppléant.

A défaut du quorum, un procès-verbal de carence est établi. Chaque participant signe la feuille de présence qui atteste la tenue de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. Les dossiers sont réinscrits à l'ordre du jour de la CALEOL suivante.

Article 8 : Fonctionnement

La Commission d'Examen de la Demande

A THM, chaque CALEOL est précédée d'une commission facultative dite d'examen de la demande (CED), qui concourt à une meilleure connaissance du dossier, veille à sa licéité et éclaire utilement les travaux de la CAL.

La composition de la CED est quasiment identique à celle de la CALEOL, membres désignés par le Conseil d'Administration, représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L.365.3 du code de la construction et de l'habitation. Les modalités de convocation des membres sont semblables à celles des CALEOL. Il n'y a aucune règle de quorum.

Préalablement à la réunion de la CED, pour chaque logement dont la vacance est signalée, les candidats sont, soit proposés par les réservataires sur les logements de leur contingent, soit sélectionnés par le Secrétariat de la CALEOL, pour les logements du contingent Office, prioritairement sur le Serveur National d'Enregistrement.

Dans le cadre d'un entretien au siège entre un enquêteur social et le candidat, outre la condition préalable de constitution d'une demande de logement sur le SNE, sont vérifiées notamment la complétude du dossier et la licéité des pièces constitutives.

Lors de la CED, le dossier jugé complet est validé par la commission pour être orienté vers un secteur géographique du patrimoine de THM et fixer l'adéquation de la taille du logement à

la famille conformément à la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Les membres de la commission, selon la spécificité de la situation (handicap, mutation financière...) peuvent désigner le dossier pour être présenté en CAL prioritairement sur un logement adapté à la situation familiale.

Aucun dossier ne pourra être présenté en CAL, seule instance autorisée à décider de l'attribution, s'il n'est préalablement validé en CED.

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

I - Mission principale : l'attribution des logements

La CALEOL attribue nominativement chaque logement et applique la stratégie d'attribution définie par le Conseil d'Administration dans le respect :

- ✓ des objectifs fixés à l'article L.441-1 du CCH et des priorités définies conformément à la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
- ✓ des orientations fixées par la Conférence Intercommunale du Logement lorsqu'elle est créée et selon le contenu du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs visées à l'article L.441-2-8 du CCH.
- ✓ de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN)

La procédure d'attribution prévoit la présentation aux membres de la commission de fiches de synthèses éditées depuis le progiciel Prem'Habitat, à date de la réunion, qui incluent d'une part les caractéristiques du lot à louer (loyer, charges, typologie, surface, type de financement, ...) et d'autre part, les caractéristiques d'un ou plusieurs demandeurs avec notamment le numéro unique, le nombre de personnes à loger, la situation familiale et professionnelle, le taux d'effort, le niveau des ressources par rapport au plafond applicable au logement.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, elle examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le Préfet reconnues prioritaires par la Commission de Médiation du Var.

Les attributions de garages et parkings sont également validées par une décision par la CALEOL.

A chaque fin de séance, les membres de la CALEOL sont informés des éventuels transferts de baux, échanges de droit, cotitularisations, rétablissements de baux suite résorption de la dette.

Le Président anime la CAL autour des discussions et délibérés des membres, aux conclusions desquelles il reste seul autorisé en séance à valider chaque attribution. Il est garant de la qualité de l'instruction du dossier et du strict respect de la réglementation applicable.

Le secrétariat de la Commission est assuré par un collaborateur du service Secrétariat de la CALEOL de THM qui est chargé notamment, d'établir un procès-verbal après chaque séance et de le transmettre à l'ensemble des participants.

En cas d'urgence, le Président a le pouvoir de décider d'une attribution en dehors de la commission. Cette décision est alors présentée lors de la commission suivante pour y être actée.

II – Mission complémentaire : l'examen de l'occupation des logements

Depuis la loi ELAN et conformément à l'article L442-5-2 du CCH, pour les logements 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, le bailleur doit examiner les conditions d'occupation des locataires présents depuis plus de 3 ans dans un logement du patrimoine de THM.

Cette analyse est réalisée une fois par an par les services de THM. A l'issue, sont transmis à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans 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 aux personnes présentant un handicap
- ✓ Dépassement du plafond de ressources applicable au logement

La CALEOL constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire.

Sur la base de l'avis émis par la commission, les services de THM procèdent avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Article 9 : Compte rendu de l'activité

Les activités de la CALEOL font l'objet d'un compte rendu, au moins une fois par an, au Conseil d'administration de THM.

Le rapport d'activité précise notamment :

- ✓ La fréquence des réunions des commissions,
- ✓ Le nombre et la structure des attributions effectuées,
- ✓ Le nombre et les motifs de refus,
- ✓ Les indicateurs en matière de mixité sociale et d'attribution aux publics prioritaires,
- ✓ Les avis émis par la CALEOL en matière d'examen de l'occupation des logements

En outre, conformément à l'article L 441-2-5 du CCH, THM rend compte une fois par an de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'Etat dans le Département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux Présidents des Etablissements Public de Coopération Intercommunale mentionnés et aux Maires des Communes intéressées.

Article 10 : Confidentialité

Dans le cadre de leur mission, les membres de la CALEOL sont amenés à avoir accès à des données concernant les « clients » (demandeurs, locataires) de THM.

Ces informations constituent des données à caractère personnel au sens :

- ✓ De la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés,
- ✓ Du Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Conformément à l'article 34 de la Loi Informatique et Libertés à l'article 32 du Règlement Européen 2016/679, chaque membre de la CALEOL s'engage à la plus stricte confidentialité en ce qui concerne ces informations.

Article 11 : Modification du règlement intérieur

Le présent règlement intérieur, qui prend effet dès son approbation par le Conseil d'Administration, pourra être modifié par décision dudit Conseil prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés, étant précisé toutefois que toute modification devra respecter notamment les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par ailleurs, toute modification législative ou réglementaire subséquente à l'adoption de ce règlement intérieur en modifierait de droit les termes.