

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

DES COMMISSIONS
D'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS
ET D'EXAMEN
DE L'OCCUPATION
DES LOGEMENTS
2022



Préambule

Les Commissions d'Attributions sont rendues obligatoires par les articles L.441-2, R.441.3, R441.9 du Code de la construction et de l'habitation et la circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social.

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 et d'établir le règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) fixant leur organisation et leur fonctionnement.

Le Conseil d'Administration de Tarn Habitat a décidé, en date du 18 Mai 2009, de créer cinq commissions d'attributions des logements pour tenir compte de la répartition géographique de son parc locatif.

Le fonctionnement et les règles relatives à ces commissions sont définis ci-après.

Article 1 – Objet

Les Commissions sont compétentes pour attribuer nominativement des logements construits et gérés par l'organisme, ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, qu'il s'agisse :

- De logements faisant l'objet d'une première mise en service,
- De logements libérés par suite de départs ou mutations,
- De logements qui font l'objet d'un droit de réservation.

Chaque commission attribue souverainement les logements vacants situés dans le ressort géographique qui lui a été fixé par le présent règlement intérieur. Elle est seule apte à attribuer les logements à une famille nommément désignée. Elle ne peut déléguer ce pouvoir à un tiers, ni même à un de ses membres.

Selon l'article L441.2 :

La commission examine également les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet en application de l'article L. 442-5-2 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.

La commission est informée des relogements effectués en application des articles L. 353-15 et L. 442-6, après transmission par le bailleur des éléments détaillant la situation familiale et financière des ménages occupants ainsi que de l'offre de relogement acceptée.

Article 2 – Composition des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Les commissions sont composées de membres ayant voix délibérative ou consultative et d'un Président.

2-1 – Membres ayant voix délibérative :

1/ Six membres titulaires et six membres suppléants désignés par le Conseil d'Administration de Tarn Habitat ou son bureau dans les conditions fixées comme suit :

- Un administrateur de Tarn Habitat,
- Trois représentants de la (ou des) commune(s) sur lesquelles Tarn Habitat a le plus de patrimoine,
- Le(s) chef(s) d'agence(s) concerné(s),
- Un représentant des locataires (proposé par les associations élues en CA selon leur représentativité)

2/ Trois membres de droit :

- 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.
- Le Préfet ou son représentant.

2-2 – Membres ayant voix consultative :

1/Un représentant des organismes qui exercent les activités d'ingénierie sociale, financière et technique mentionnées au 2° de l'article L. 365-1, agréés par l'autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable. Les associations menant

des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées, appelées à siéger, désignées dans les conditions prévues par décret 2005-1440, seront proposées par le représentant des associations d'insertion au CA de Tarn Habitat,

2/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.

3/Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

2-3 – Présidence des commissions :

Les six membres de la commission désignés par le Conseil d'administration élisent en leur sein, à leur mise en place et à chaque renouvellement d'un de ses membres titulaires, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Un Vice-président doit être également élu. Il assure les fonctions de Président en son absence. En cas d'absence de l'un ou de l'autre, il est procédé à l'élection d'un Président temporaire en début de séance. En cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui est élu.

2-4 – Désignation des membres des commissions – continuité :

Membres désignés par Tarn Habitat :

Le choix des instances représentées au sein des commissions relève du Conseil d'Administration de Tarn Habitat.

Les membres des commissions sont désignés par le Bureau de Tarn Habitat après proposition de leur instance ou organe délibérant. Si le membre titulaire désigné par la commune est absent ou empêché, le Maire de la commune concernée peut désigner un remplaçant pour une durée maximum de 3 mois.

Il est tenu compte pour la désignation des représentants de locataires dans les commissions, des résultats obtenus par chaque liste aux dernières élections.

Autres membres de droit à voix délibérative :

Les collectivités désignent les représentants du Maire ou de l'EPCI appelés à les représenter en CALEOL.

En cas d'absence de représentant désigné, la convocation sera adressée à « M. ou M^{me} le Maire », ou à « M. ou M^{me} le Président de l'EPCI » en cas de logement à attribuer sur le territoire.

Durée du mandat

La durée du mandat des membres de la CALEOL prend fin par démission ou par la perte de la qualité d'administrateur. Ainsi le mandat des représentants des locataires cesse en même temps que cesse leur mandat d'Administrateur élu représentant des locataires ou lorsque le représentant n'est plus locataire de l'organisme. Les membres de la CALEOL peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration qui pourvoit immédiatement à leur remplacement. Seuls les membres désignés par le Conseil d'Administration peuvent siéger en CALEOL.

Article 3 – Périodicité et lieu des commissions

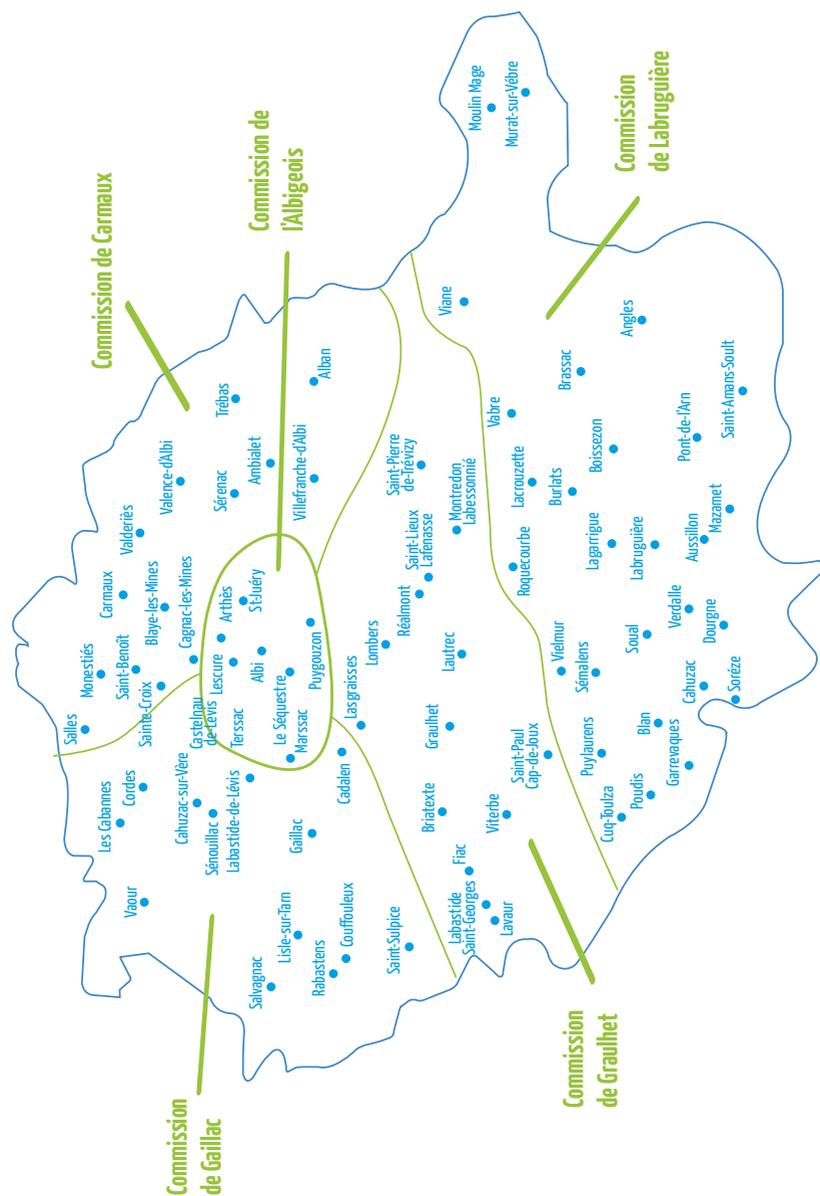
3-1– Réunion

a) Commission d'attributions physique :

La compétence géographique de chaque commission est fixée par le Conseil d'Administration selon le découpage géographique ci-après :

- Commission de l'Albigeois sur les territoires des agences d'Albi-Est/ St-Juéry et d'Albi-Ouest
- Commission de Carmaux sur le territoire de l'agence de Carmaux
- Commission de Gaillac sur le territoire de l'agence de Gaillac
- Commission de Graulhet sur le territoire de l'agence de Graulhet
- Commission de Labruguière sur le territoire de l'agence de Labruguière

Compétence territoriale des commissions



b) Commission d'attributions numérique ou mixte :

La séance de la commission peut prendre une forme numérique en réunissant tout ou partie de ses membres à distance.

Pendant la durée de la commission numérique, les membres de la commission font part de leur décision de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité pour ses membres, à tout moment, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

Dans le cas où une partie des membres est réunis à distance la commission est dit « mixte », dans le cas où tous les membres sont réunis à distance la commission est « numérique » ou « dématérialisée ».

Les commissions numériques doivent garantir une identification des membres présents, une retransmission continue et simultanée des débats.

3-2 – Convocation, périodicité, secrétariat des commissions :

Les commissions se réunissent au minimum une fois tous les deux mois dans les agences décentralisées de Tarn Habitat. Un calendrier est fixé semestriellement ou annuellement et remis aux membres de la commission en fin du semestre précédent.

Une convocation est adressée, par les services de l'organisme, par courriel ou à défaut d'adresse électronique, par voie postale à chaque membre titulaire au moins trois jours francs avant chaque réunion, à charge, pour ce dernier, d'informer son suppléant en cas d'absence.

A cet envoi est joint le compte-rendu de la séance précédente et l'ordre du jour.

Une convocation est adressée également au Maire de la commune, au président de l'EPCI où sont attribués les logements, au Préfet, ainsi qu'à tous les membres avec voix consultative.

Les services de l'organisme assurent le secrétariat des commissions d'attribution.

3-3 – Ordre du jour :

Il est préconisé de réunir les CALEOL à une fréquence supérieure au délai minimum (une fois tous les 15 jours si possible) afin de permettre des

attributions plus rapides aux demandeurs et de réduire la vacance. Il est possible de ne mettre à l'ordre du jour que la liste des logements à attribuer. Néanmoins, tous les deux mois, chaque commission fait l'objet d'un ordre du jour complet comportant :

- L'approbation du précédent compte rendu,
- Les résultats des précédentes attributions,
- L'examen des demandeurs prioritaires repérés dans le cadre de l'accord collectif départemental, des demandeurs en délais anormalement longs, motifs d'attente, (liste des demandeurs et examen des motifs),
- L'attribution de logement,

Le compte-rendu dressé à l'issue de la commission est signé par le Président de séance. Ce compte-rendu est conservé par ordre chronologique.

Article 4 - Validité des délibérations – quorum

La CALEOL peut valablement délibérer si trois de ses membres (titulaires ou suppléants) sont présents non compris le Maire de la commune, le Président de l'EPCI des logements concernés par l'attribution et le Préfet.

La représentation d'un membre titulaire de la commission peut être effectuée par la présence d'un suppléant ou par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. 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. Le Maire de la commune ou son représentant participe avec voix délibérative, avec voix prépondérante en cas de partage égal des voix, aux séances uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente.

Règles de majorité :

Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, et dès lors que le Plan Partenarial de Gestion Partagée de la Demande de logement est adopté, le Président de l'EPCI a une voix prépondérante en cas de partage égal des voix sur le territoire relevant de sa compétence.

Dans les autres cas, c'est le Maire qui dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

Article 5 - Règles de présentation des dossiers

Toute demande examinée par la CALEOL doit avoir fait préalablement l'objet de la délivrance du numéro unique d'enregistrement destiné à garantir les droits du demandeur et d'assurer l'examen prioritaire des demandes qui n'ont pu être satisfaites dans les délais prévus à l'article L441-1-4 (12 mois pour le Tarn).

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la CALEOL examine les dossiers éligibles et dans tous les cas au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer (art. R 441-3) et établit un ordre de priorité.

Les dossiers des demandeurs, préparés en amont dans chaque agence, sont présentés par les Responsables d'Agence ou toute autre personne habilitée par ceux-ci, en cas d'absence

Un référentiel méthode (méthode de traitement objectif de la demande locative sociale validée par le conseil d'administration de l'USH en Midi-Pyrénées : Orientations applicables à l'attribution des logements sociaux) est mis à disposition des membres des commissions d'attribution. La cotation des demandes n'a qu'une valeur indicative et constitue un outil d'aide à la décision. La commission en est informée sans être tenue de respecter l'ordre qui lui est présenté.

Les échanges de logements font l'objet d'une information auprès des membres de la commission.

Le président de la commission ouvre la séance et déroule l'ordre du jour comme prévu à l'article 3-3 du présent règlement.

Article 6 – Nature des décisions rendues

(Art, R441-3 du CCH)

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

- a. Attribution du logement proposé à un candidat.
- 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 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 (ex : attente de la production d'un document relatif à la justification du respect des plafonds de ressources ou de la régularité du séjour) ; 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.
- d. Non-attribution au candidat du logement proposé ; cette décision est motivée.
- e. Rejet 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.

Chaque décision de la commission fait l'objet d'une notification par écrit au demandeur.

Conformément à l'article L441-2-2 du CCH, tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Article 7 – Procédure d'urgence

(circulaire du 27 mars 1993)

Dans le cas où une procédure d'urgence s'imposerait pour un demandeur (ex : logement sinistré) et s'il n'y a pas de familles désignées nominativement par les commissions en liste d'attente, l'attribution sera faite par l'organisme en ayant consulté préalablement le Président de la Commission et le Maire de la commune concernée. L'attribution sera ratifiée dès la réunion suivante.

Le ménage devra remplir les conditions d'attribution pour l'accès au logement social.

Article 8 – Compte rendu d'activité

Les Commissions d'Attribution rendent compte de leur activité au Conseil d'Administration de l'organisme au moins une fois par an. TARN HABITAT 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 établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées.

Article 9 – Confidentialité / Règles de conduite

Tous les membres des commissions d'attribution sont tenus de respecter la confidentialité sur les débats ou les informations recueillies au cours des réunions.

Chaque membre de la commission s'engage à :

- Attribuer les logements dans le respect des règles,
- Respecter la confidentialité,
- Prévenir les discriminations en veillant à l'égalité des chances,
- Favoriser le travail d'équipe entre partenaires et rechercher le consensus,
- Veiller au bon fonctionnement de Tarn Habitat (Diminuer la vacance, Eviter les troubles de voisinage et les impayés,...),
- Assumer collectivement les choix ou décisions.
-

Tarn Habitat s'engage à :

- Former chaque nouveau membre de la CAL sur les principes et règles d'attribution,
- Veiller à la bonne information des membres de la commission sur les logements libres et les demandeurs (à chaque commission cf. 5-2),
- Faire partager l'état de la demande, du parc immobilier, de la situation socio-économique des quartiers et leur évolution (cf. 5-3),
- Favoriser la compréhension du fonctionnement des CAL et des priorités par le demandeur et par les membres de la commission.

Article 10 – Indemnisation des membres de chaque commission

Seuls les membres représentant les locataires peuvent être défrayés des frais que leur présence à la commission peut occasionner.

Article 11 – Mise en application

Le présent règlement intérieur modifié annule et remplace les précédents. Il entrera en vigueur au 01/06/2022.

Article 12 – Modification du règlement

En cas de nécessité, le présent règlement pourra être modifié par Conseil d'Administration, notamment sur proposition de la commission de rédaction du règlement intérieur des CALEOL, ou en application de toutes nouvelles dispositions réglementaires.

Fait à ALBI, le 31/05/2022.
Le Directeur Général,

Philippe ASPAR





Tarn Habitat - Office Public de l'Habitat
2, rue Général Galliéni - 81011 Albi Cedex 9
tél. 05 63 77 81 81



www.tarnhabitat.fr