



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

Document actualisé en août 2022

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

Préambule

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 441-2 et R. 441-9 et suivants, il a été créé, par décision du conseil d'administration de Pau Béarn Habitat la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements. Le présent règlement est établi afin de fixer les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission.

1. Organisation générale

Le Conseil d'administration a décidé de créer une commission unique en l'absence, d'une part, de dispersion géographique du parc de Pau Béarn Habitat et, d'autre part, de demande de création d'une commission spécifique pour les logements situés sur le périmètre de l'agglomération Pau Béarn Pyrénées.

2. Mission

La commission procède à l'attribution nominative des logements, construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant à la société ou gérés par elle.

Ces attributions se font dans le respect des dispositions des articles L 441-1 et suivants, des règles d'attribution et des orientations de la politique d'attribution de la société, après que la commission a apprécié la situation de chaque ménage demandeur et les caractéristiques du logement à louer.

Elles se font également dans le respect des contingents et droits de réservation, qu'il s'agisse de logements mis en première location, de relocation des logements vacants ou de mutations internes à la société.

3. Compétence Géographique

L'activité de la Commission d'attribution s'exerce sur tout le territoire de compétence de PAU BEARN HABITAT et dans toutes les communes dans lesquelles PAU BEARN HABITAT gère des logements locatifs.

4. Composition de la Commission d'attribution

La Commission d'attribution des logements est composée :

De membres titulaires de droit avec voix délibérative :

- Six membres désignés par le Conseil d'administration parmi ses membres, dont deux ont la qualité de représentants des locataires ;
- du Préfet du Département, ou de l'un de ses représentants ;
- du président de l'établissements public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence, ou son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage des voix pour l'attribution de ces logements ;
- du maire de la commune (ou de son représentant) sur laquelle est situé le ou les logements à attribuer. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix si le président de l'EPCI n'en dispose pas.

De membres avec voix consultative :

- d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L 365-3 du CCH, et ce si l'agrément inclut la participation aux commissions d'attribution. Ce représentant est désigné par les organismes agréés ou par le préfet lui-même ;
- des réservataires non membre de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Monsieur Thierry LASCARAY Directeur de la Gestion Locative et/ou Madame Hélène IGNACEL, responsable du service de la demande locative assistent aux séances pour un devoir de conseil auprès des membres de la commission. Les conseillères locatives du service des attributions assurent à tour de rôle la présentation des dossiers et le secrétariat de la commission.

En outre, le président de la commission peut également 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.

Le Conseil d'Administration peut désigner, pour chaque CALEOL, en plus des six membres titulaires, au moins un membre suppléant ayant vocation à remplacer, en tant que de besoin, chacun des membres titulaires.

5. Empêchement, Délégation de pouvoir

En cas d'empêchement ou d'indisponibilité d'un membre de la commission, celui-ci pourra donner pouvoir à un autre membre de la commission pour le représenter.

Le pouvoir est nominatif et devra être consigné par écrit, chaque membre de la commission ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir.

6. Durée des mandats

Le mandat des membres est de 6 ans.

En cas de poste devenu vacant (fin de mandat électif, départ, indisponibilité prolongée), le conseil d'administration désignera un nouveau membre, au cours de sa session la plus proche. La durée du mandat du nouveau membre nommé par le Conseil d'Administration ne peut excéder celle de la personne qu'il remplace.

Les membres des commissions peuvent être révoqués à tout moment par le conseil d'administration pour raison légitime et sérieuse.

7. Présidence de la Commission

Les six membres de la Commission désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, le (la) Président(e) de la commission d'attribution. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la commission désigne à la majorité des présents ou représentés un président de séance. S'il est amené à quitter sa présidence en cours de mandat, une élection aura lieu dans les meilleurs délais pour procéder à son remplacement.

Le Président ouvre la séance, vérifie le quorum, constate les éventuels pouvoirs, anime les discussions, fait procéder si nécessaire au vote et fait signer le procès-verbal.

8. Quorum

La CALEOL ne délibère valablement que si **trois** membres de droit ayant voix délibérative sont présents ou représentés, sans qu'il soit besoin que le Préfet, le Président de l'EPCI compétent en matière de PLH, le Maire ou leurs représentants soient présents.

Chaque membre, en cas d'absence à une CALEOL, peut se faire représenter par un suppléant ou par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre, titulaire ou suppléant, présent à la CALEOL.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés ayant une voix délibérative.

Pour la détermination du quorum, les pouvoirs sont donc comptabilisés.

En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de 4 jours francs. La commission peut alors statuer quel que soit le nombre de présents.

9. Convocation

Un planning des réunions est établi annuellement ou semestriellement puis transmis, par lettre simple ou par tout autre moyen, à chaque membre siégeant avec voix délibérative par la direction de la Gestion Locative de PAU BEARN HABITAT.

Les autres participants sont conviés aux séances par convocation particulière en fonction de l'ordre du jour au plus tard la veille de la tenue de la commission dont ils relèvent.

10. Périodicité des commissions

La commission est réunie aussi souvent que nécessaire et au moins deux fois par mois.

Les séances sont généralement fixées le lundi de 9h à 12h (si jour ouvrable travaillé). Elles ont lieu sur le site de PAU BEARN HABITAT situé 18 avenue Fouchet à Pau, dans la salle désignée à cet effet par le secrétariat de la commission à l'heure et au jour précisés dans les convocations ou fixés lors de la précédente réunion.

11. Délibérations

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ayant voix délibérative. D'une manière générale, le vote a lieu à main levée.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe avec voix délibérative aux séances uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente.

En cas d'égalité des voix, c'est le maire de la commune où se situent les logements à attribuer qui dispose d'une voix prépondérante.

12. Décisions de la commission

L'article R441-3 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par le décret no2017-834 du 5 mai 2017, fixe les règles de la procédure d'attribution des logements, notamment au bénéfice des demandeurs prioritaires définis aux articles L441-1, L441-1-1 et L441-1-2 du CCH, ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Les membres de la commission d'attribution examinent au moins trois candidats pour un logement à attribuer, sauf dans les cas :

- d'insuffisance motivée du nombre de candidats (cas notamment de logements vacants depuis plus de trois mois ayant fait l'objet de multiples refus, logements situés en QPV),
- des candidatures désignées par le Préfet éligibles au titre du droit au logement opposable (DALO),
- des candidatures devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain,
- d'attribution au profit des personnes morales, définies aux articles L. 442-8-1 (location à des organismes, ou associations, ou CCAS en vue de la sous-location) et L. 442-8-3 du CCH (« bail glissant »).
- d'un glissement de bail.

Les attributions de logements sociaux doivent se conformer aux dispositions suivantes : politique générale d'attribution, réglementation en vigueur, N° unique de la demande, conventions de réservations.

Les demandes sont présélectionnées puis instruites par les services de PAU BEARN HABITAT pour présentation en CALEOL des dossiers recevables dans le respect des dispositions d'attribution fixées par le conseil d'administration.

Pour chaque logement à attribuer, un membre du service des attributions de PAU BEARN HABITAT fournira toutes les informations utiles sur le logement, les caractéristiques socio-économiques du ou des candidats locataires et les motivations du relogement.

- . / Caractéristiques du logement à attribuer : identité du groupe d'habitation / références du logement / réservataire / type / étage / montant du loyer et des provisions pour charges 1 date de libération du logement
- . / Le candidat : identité du demandeur / Date de la demande / N° unique de la demande / âge du demandeur / situation familiale / Notion éventuelle de handicap
- . / Les caractéristiques socio-économiques : montant et nature des revenus mensuels / revenus imposables 1 aide au logement / résiduel à payer (Taux d'effort) / mesures d'accompagnement social existantes ou préconisées.

Chaque dossier fait l'objet d'une présentation aux membres de la CALEOL destinée à éclairer la situation des demandeurs et à aider ainsi la prise de décision. Les membres procèdent à l'appréciation des besoins et du caractère prioritaire de chacun des dossiers examinés. Ils statuent en fonction des éléments transmis et peuvent demander des compléments d'information si nécessaire, en veillant à ce que le logement attribué soit en adéquation avec la demande exprimée et les possibilités financières du candidat.

La commission n'est pas tenue par les préférences exprimées par les réservataires et peut modifier ou retenir l'ordre de priorité qui lui est proposé. Dans tous les cas, sa décision résulte d'une appréciation complète des dossiers soumis à son examen.

Pour chaque candidat, la commission prend une des décisions suivantes :

Attribution de logement proposé à un candidat : l'offre de logement est notifiée par courrier au bénéficiaire qui a un délai de réponse de dix jours pour faire connaître son acceptation ou son refus. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus ;

Attribution de logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité (rang 2 à 6) : cette décision concerne les candidatures recevables et acceptées en deuxième ou autre position. Celles-ci font l'objet d'une attribution du logement si le candidat classé devant eux se désiste.

Attribution de logement proposé à un candidat sous condition suspensive : La décision d'attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive est notifiée par courrier. Elle informe son destinataire qu'il dispose d'un délai de 8 jours pour fournir les pièces justificatives manquantes. Ce délai court à compter de la notification de la décision de la commission. Il s'agit uniquement d'une pièce justificative relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R 441-2-4- 1 du code de la construction et de l'habitation. Si le justificatif communiqué ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat, le logement est attribué au candidat. Dans le cas contraire le dossier sera réexaminé en commission. Si la pièce n'est pas produite, PAU BEARN HABITAT constate que la condition n'est pas remplie. La décision de non-attribution s'applique alors sans nouveau passage en commission et le logement est proposé au candidat ayant fait l'objet d'une décision d'attribution placé derrière lui.

Non-attribution au candidat du logement proposé avec décision motivée par courrier.

Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et règlementaires d'accès au logement social: PAU BEARN HABITAT après en avoir avisé l'intéressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise, procède à la radiation de la demande de logement un mois après cet avertissement.

13. Procès-verbal de la commission

A l'issue de chaque commission, un procès-verbal est dressé et signé par tous les membres à voix délibérative.

L'ensemble des procès-verbaux signés sont conservés par ordre chronologique au sein de PAU BEARN HABITAT.

14. Tenue de commissions dématérialisées :

La commission d'attribution pourra se tenir de façon dématérialisée en s'appuyant sur un procédé sécurisé, qui garantit la confidentialité des échanges et la protection des données personnelles des demandeurs.

En l'absence d'outil dédié, il est établi la procédure suivante :

- les membres de la CALEOL sont convoqués par mail dans lequel sont précisées les modalités techniques relatives à la tenue de la réunion. La liste des logements à attribuer, leurs caractéristiques et les données concernant les dossiers soumis à la CALEOL sont adressés si nécessaire en amont de la commission par l'envoi par mail d'un fichier sécurisé. Le mot de passe permettant d'accéder aux données à caractère personnel est transmis aux membres de la CALEOL par message séparé ou au moment de la CALEOL "téléphonique".
- la CALEOL se déroule en mode visio-conférence ou sous forme d'échanges téléphoniques. Si le mode visio-conférence est utilisé, l'outil Teams sera privilégié pour un partage d'écran.
- les membres de la CALEOL délibèrent au cours de la conférence téléphonique ou audiovisuelle afin d'assurer un dialogue, d'entendre les observations émises par chacun des membres participants et de respecter, le cas échéant, le vote.
- les membres de la CALEOL, ayant voix délibérative, décident nominativement et collégalement des attributions affectées du rang de priorité retenu. Les avis et décisions des membres sont enregistrés directement sur le procès-verbal établi au cours de la réunion.
- A l'issue de la réunion, le procès-verbal de la CALEOL est envoyé aux membres présents de manière sécurisée comme lors de l'envoi de l'ordre du jour. Chaque membre de la commission valide ce dernier par un retour de mail auprès du service des attributions. L'ensemble de ces échanges est conservé par classement chronologique.
- Les règles de quorum prévues par ce règlement intérieur restent applicables aux CALEOL qui se tiendront à distance.
- les membres de la CALEOL ont pris l'engagement de destruction de toutes les données réceptionnées au terme de la CALEOL.

15. Situations d'urgence :

En cas d'extrême urgence ne pouvant attendre la réunion de la CALEOL (événements rendant inhabitable le logement occupé : incendie, inondation, explosion, catastrophe naturelle... ou cas d'une attribution validée par la CALEOL qui, pour des raisons indépendantes du candidat, est retardée voire annulée), le Directeur Général de PAU BEARN HABITAT peut proposer un logement à un demandeur en extrême difficulté, dès lors que ce dernier remplit les conditions relatives au séjour en France et au respect des plafonds de ressources d'accès à un logement social.

L'attribution sera validée à posteriori par inscription au procès-verbal de la commission suivante.

16. Contestation et Recours

Les décisions de la commission d'attribution ne peuvent faire l'objet d'appel. Seul le (la) président(e) peut demander une nouvelle délibération de la commission à une date ultérieure.

Les éventuels recours contre des décisions relèvent du tribunal administratif.

17. Conditions d'exercice de la qualité de membre de la commission d'attribution

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

Les membres désignés par le Conseil d'Administration pourront être indemnisés de leurs frais de déplacement et percevoir, pour chacune de leur participation aux séances de la Commission, l'indemnité dite de frais de déplacement » suivant les dispositions arrêtées par le Conseil d'Administration.

De plus chaque membre s'engage à adhérer complètement et sans aucune réserve au présent règlement.

18. Compte rendu de l'activité de la commission :

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements rend compte de son activité au moins une fois par an au Conseil d'administration de PAU BEARN HABITAT.

19. Confidentialité et respect des dispositions RGPD (Règlement Général sur la Protection des données) et discrimination

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, et conformément à la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au règlement de la protection des données à caractère personnel, les membres de la commission d'attribution ainsi que toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la Commission sont tenus à une obligation de discrétion absolue et de réserve afin de protéger la confidentialité des informations portées à leur connaissance et en particulier d'empêcher qu'elles ne soient communiquées à des personnes non expressément autorisées à recevoir ces informations.

Aucun document nominatif ne sera conservé par les membres à l'issue des réunions de la commission d'attribution.

Les discriminations dans l'accès au logement sont prohibées par la loi

Tout manquement à cette obligation peut faire l'objet d'un rapport au Conseil d'Administration qui peut prendre des dispositions conformes à la loi et aux règles en vigueur pour retirer, ou faire retirer au besoin par voie de justice, au défaillant la qualité de membre de la Commission.