

Règlement intérieur de la Commission d'attribution des logements

Le présent document est destiné à définir l'ensemble des règles régissant la Commission d'Attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de l'Office Auxerrois de l'Habitat (OAH) dont l'objet est, à travers la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux, d'améliorer les conditions

d'habitat des personnes de ressources modestes et défavorisées (art. L-411 du CCH).

L'ensemble des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, renforcé par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, découle de ce principe d'accueil des populations les plus défavorisées.



NOS COORDONNÉES

SERVICE LOGEMENT

4, rue d'Eckmühl
89000 AUXERRE

Tél : 03 86 72 05 00
service.logement@oah.fr

ENGAGEMENT
DE SERVICE
QUALIBAIL
REF. 113
AFNOR CERTIFICATION

www.afnor.org

OAH
OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT

Règlement intérieur de la CALEOL

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR et ses trois décrets d'application du 12 mai 2015 vise à améliorer le service rendu au demandeur et à rendre transparente les pratiques des différents acteurs de la demande.

La Loi Égalité et Citoyenneté 5 dite loi LEC du 27 janvier 2017 qui comprend des mesures dans le domaine du logement social afin de « favoriser le vivre ensemble et lutter contre le phénomène de ségrégation territoriale » est venue compléter la loi ALUR et ses dispositions.

La Loi ELAN du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique vient compléter les dispositifs

réglementaires précédents avec deux objectifs fondamentaux : libérer la construction et protéger les plus fragiles.

Dans le respect de l'ensemble de ces règles, le Conseil d'Administration de l'OAH définit par le présent document les règles d'organisation et de fonctionnement de la CALEOL, conformément à l'article R-441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le présent document sera accessible sur le site internet de l'OAH, à disposition des demandeurs dans tous les lieux d'accueil (siège, loges et agences) ainsi qu'à la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.

I - La CALEOL

L'OAH a institué, en application des articles L441-2 et R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les commissions chargées d'attribuer chaque logement locatif soumis à la réglementation.

Chaque commission a pour objet l'attribution nominative de tous les logements à usage d'habitation gérés par l'OAH.

Ces attributions nominatives se font au bénéfice de personnes physiques ou morales après étude de ou des dossiers de candidatures par les services de l'OAH.

En outre, en applications des dispositions de l'article 109 de la loi ELAN, chaque commission examine les conditions d'occupation des logements et de l'adéquation du logement aux ressources et à la composition familiale.

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.

Les règles de fonctionnement de ces commissions sont précisées dans le présent règlement intérieur.

II - Les règles de fonctionnement de la CALEOL

1) Les missions de la CALEOL

A) Attribution nominative des logements

Chaque commission a pour objet l'attribution nominative de tous les logements vacants appartenant à l'OAH.

La commission exerce sa mission dans le respect des articles L441-1 et L441-2-3 portant respectivement sur les critères de priorité et les modalités de fonctionnement des commissions de médiation et de reconnaissance DALO en prenant en compte les objectifs généraux des attributions de logements sociaux fixés à l'article L 441 du CCH

Le règlement intérieur de la CALEOL est rendu public.

B) Attribution nominative des logements

En vertu de l'article L.442-5-2 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, les services de l'OAH examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Cet examen porte sur les logements situés à Auxerre.

Les services soumettent à l'avis de la CALEOL les situations des locataires se trouvant dans l'une de ces cinq catégories :

1. Sur-occupation du logement telle que définie au 3° de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale,
2. Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du présent,
3. Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté,
4. Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap,
5. Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Règlement intérieur de la CALEOL

Sur la base de l'avis émis par la CALEOL, les services procèdent avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. La CALEOL constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

2) Périodicité et lieu de réunion

Le fonctionnement de la CALEOL est régi par l'article R-441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation qui prévoit des réunions de commissions au moins une fois tous les deux mois.

Afin de maintenir un fort taux d'occupation des logements, la CALEOL de l'OAH se réunit à minima deux fois par mois dans les locaux de l'OAH. Les convocations sont adressées par le service logement à chaque membre, au moins 8 jours avant la réunion. Ces dernières précisent le lieu, la date et l'heure.

La commission peut se réunir valablement si trois de ses membres ayant une voix délibérative sont présents. A défaut, une nouvelle réunion est organisée.

Un membre peut donner pouvoir à un autre membre. Ce dernier ne vaut qu'en cas de vote. Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir. Les pouvoirs ne rentrent pas dans le calcul de l'atteinte du quorum.

3) Composition

Avec voix délibérative :

·Six membres désignés par le Conseil d'Administration en son sein dont l'un d'entre eux doit avoir la qualité de représentant des locataires. La durée de leur mandat est de 6 ans (4 ans pour le représentant des locataires) conformément à l'article R-441-9 du CCH. Ils 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 Préfet ou son représentant,

·Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence ou son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix dans les conditions fixées par l'article L. 441-2,

·Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix si le président de l'établissement public de coopération intercommunale n'en dispose pas.

Avec voix consultative :

·Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par décret,

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

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.

III - Déroulé des CALEOL

1) Les modalités de présentation des demandes

Les demandeurs de logement social ont la possibilité d'être enregistré en tant que demandeur de logement soit en déposant un dossier de demande chez l'un des bailleurs de département ou Action Logement, soit en saisissant leur demande sur internet.

Sur le territoire où du patrimoine de l'OAH existe, la demande de logement est gérée grâce à un fichier partagé de la demande. L'outil de gestion informatique est Imhoweb.

Les demandes déposées auprès des services de l'OAH sont enregistrées dans un délai de 8 jours ouvrés.

Un entretien, téléphonique ou physique, est proposé aux demandeurs de logement afin de définir au plus juste le besoin en logement notamment pour les situations particulières. En fonction des logements présentés en CALEOL, un travail de prospection (rapprochement offre/demande) est effectué, des visites avant CALEOL peuvent être proposées aux personnes dans l'attente d'un logement social.

L'article R-441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que les CALEOL examineront, au moins, 3 demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats ou de candidats DALO.

Afin de poursuivre une politique d'attribution transparente et la plus équitable possible, chaque membre dispose de la liste complète des logements à

Règlement intérieur de la CALEOL

à attribuer faisant apparaître les demandes recevables après analyse technique par le service selon les critères de la politique d'attribution validés par le Conseil d'Administration dans le cadre des orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement (C.I.L.) - cf document sur la politique d'attribution - et les critères de priorité du CCH.

Un représentant des services de l'OAH présente les dossiers inscrits en CALEOL.

2) Les décisions de la CALEOL

Selon l'article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation : Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes :

·Attribution du logement proposé au candidat 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

·Non attribution motivée au candidat du logement proposé

·Rejet motivé : Conformément à l'article L-441-2-2, tout rejet doit être notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de rejet d'attribution.

Conformément à l'article L-441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commission attribue nominativement chaque logement disponible.

Un courrier est adressé dans un délai de 3 jours ouvrés suivant la CALEOL pour informer le demandeur de la décision d'attribution.

Conformément à l'article R-441-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, le candidat dispose d'un délai de 10 jours maximum pour faire connaître son acceptation ou son refus. Le défaut de réponse dans le délai de 10 jours équivaut à un refus.

3) Les mesures d'urgence

En cas de destruction d'un logement (dégâts des eaux, arrêté de péril imminent, incendie, catastrophe naturelle, explosion ...), l'OAH peut procéder à un relogement précaire et temporaire dans le logement spécifique à cet effet ou à l'hôtel à titre exceptionnel dans l'attente soit d'une réintégration dans le logement d'origine quand la situation le permet soit, après dépôt d'une demande de logement, d'un examen prioritaire lors de la CALEOL suivante.

4) Confidentialité

Dans le cadre de la loi Informatique et Libertés, les débats ainsi que les données personnelles qui sont abordés lors des CALEOL sont confidentiels et ne doivent en aucun être communiqués à des tiers ou être utilisés à d'autres fins.

5) Compte-rendu de l'activité de la CALEOL

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la CALEOL rend compte de son activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an.



LA SOLUTION

HABITAT

DANS L'AUXERROIS