

# REGLEMENT INTERIEUR

## de la Commission d'Attributions des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Le Conseil d'Administration de l'Opac du Rhône, réuni en séance en date du 15 décembre 2022, a approuvé le présent règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

### Article 1 – Création

En application des articles L.441-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) portant création de la commission d'attribution des logements d'un organisme H.L.M et l'article R.441-9 du même Code le Conseil d'Administration de l'Opac du Rhône du 10 avril 2019 a créé sa Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (dénommée ci-après Commission ou CALEOL).

Le Conseil d'Administration établit le règlement intérieur de la CALEOL qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de celle-ci.

### Article 2 – Objet

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements a pour rôle de décider de l'attribution nominative des logements à usage d'habitation dans le respect des articles L.441-1 et L.441-2-3 du CCH et d'examiner les conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L.442-5-2 du Code de la construction et de l'habitation. Elle donne un avis sur les attributions des logements préalablement à leur mise en location, y compris lorsqu'il y a mutation interne de locataires ou lorsqu'il s'agit de la mise en place d'un bail glissant.

La Commission respecte les orientations de la politique générale d'attribution des logements définie par ailleurs par le Conseil d'Administration ainsi que les dispositions inscrites dans le CCH (articles L.441-1 et suivants).

Ce règlement est rendu public, selon des modalités incluant sa mise en ligne sur internet.

### Article 3 – Compétences géographiques

L'Opac du Rhône gère un patrimoine réparti sur le département du Rhône. Toute acquisition de logement social intégré dans le patrimoine de l'Opac du Rhône relèvera du champ de compétence de la CALEOL. Cette dernière est compétente pour tous les logements locatifs sociaux propriété de l'Opac du Rhône ou faisant l'objet d'un mandat de gestion.

### Article 4 – Composition

Le Conseil d'Administration nomme en son sein les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. Le renouvellement des membres de la CALEOL a lieu lors d'une séance d'un Conseil d'Administration.

Conformément à l'article R.441-9 du Code de la construction et de l'habitation, la CALEOL est composée des membres suivants :

**Avec voix délibérative :**

- 6 membres titulaires désignés par le Conseil d'Administration, dont un membre ayant la qualité de représentant des locataires et pouvant être suppléé par toute personne dûment désignée par celui-ci. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le Président de la Commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu ;
- 6 membres suppléants désignés par le Conseil d'Administration. Ces membres peuvent suppléer indifféremment plusieurs membres de la CALEOL ;
- Le préfet du département, membre de droit, ou son représentant ;
- Le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, membre de droit ou son représentant ;
- Le maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer, membre de droit, ou son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. En son absence, la voix du président de la CALEOL est prépondérante.
- S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L.442-9 du CCH et comprenant l'attribution de logements, le président de la CALEOL de l'organisme mandant ou son représentant.

**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 ;
- A la demande du Président de la CALEOL, 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 ;
- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

La CALEOL peut par ailleurs entendre toutes les personnes dont elle estime l'avis nécessaire.

Le Directeur du département service aux clients ou son représentant anime les réunions de la Commission et le personnel chargé de l'instruction des dossiers présentés et participe à la Commission. Ils ne participent pas aux décisions d'attribution mais aident à la bonne compréhension des dossiers présentés au regard des objectifs d'attribution de l'Opac du Rhône.

## Article 5 – Durée des fonctions et modalités d'exercice

### 1. Durée des fonctions

La durée du mandat des membres de la Commission dépend de la durée de leur mandat exercé en qualité d'administrateurs de l'Opac du Rhône. En conséquence, la perte du statut de membre de la CALEOL résultera :

- De la perte de la qualité d'administrateur du Conseil d'Administration de l'Opac du Rhône pour les membres titulaires ou suppléants désignés par celui-ci en son sein ;
- De la perte de la qualité du statut de locataire pour un membre représentant les administrateurs élus par les locataires.

Les membres de la CALEOL peuvent, sur décision motivée, être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement.

En cas de poste devenu vacant, le Conseil d'Administration pourvoit à son remplacement.

## **2. Modalités d'exercice**

La fonction de membre de la CALEOL est exercée à titre gratuit. Elle pourra être indemnisée dans les conditions fixées par le Conseil d'Administration de l'Opac du Rhône.

La Commission est souveraine dans ses délibérations et prend ses décisions en toute indépendance dans le respect de la réglementation en vigueur et de la politique d'attributions de l'Opac du Rhône validée par son Conseil d'Administration.

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les membres de la CALEOL sont soumis à un devoir de confidentialité. Les documents remis en séance pour la présentation des dossiers et la prise de décision doivent être laissés sur place.

Par ailleurs, la participation engage à un devoir de discrétion et à un devoir d'impartialité en s'abstenant de faire part de ses avis personnels. Lors de son entrée en fonction et pendant la durée de son mandat, chaque membre de la CALEOL doit être en mesure de communiquer à l'Opac du Rhône les informations et renseignements jugés utiles permettant à ce que chaque décision prise soit sans préjudice pour la responsabilité de l'intéressé et demeure sans conséquence dommageable pour l'Opac du Rhône.

## **Article 6 – Fonctionnement**

### **1. Désignation du Président**

Lors de sa première séance suivant l'adoption du présent règlement intérieur et jusqu'au renouvellement des membres de la CALEOL, les six membres administrateurs ou leurs représentants élisent en leur sein et à la majorité absolue un Président. En cas de partage égal des voix, la désignation se fera au bénéfice de l'âge. Le président est élu pour la durée de son mandat de membre de la Commission.

En cas d'absence du président, un président de séance est désigné parmi les membres présents à la CALEOL.

### **2. Quorum et délégation de pouvoir**

La CALEOL peut délibérer valablement si au moins trois de ses membres sont présents ou représentés, non compris les membres ayant voix consultative. Sont réputés présents les membres participant à la réunion par voie d'audioconférence et de visioconférence.

En cas d'absence, un membre de la Commission peut être suppléé ou se faire représenter par un autre membre. Le pouvoir ne peut être mis en place qu'en cas d'absence des suppléants et chaque membre titulaire ou suppléant ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

En cas d'absence du quorum, la Commission est ajournée et le Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de 4 jours francs. Dans ce cas, elle pourra valablement délibérer sans nécessité d'un quorum.

### **3. Convocation**

Une convocation est adressée à chaque membre de la CALEOL au moins 3 jours avant la date de réunion de la Commission. La convocation comportera le lieu, la date et l'heure de la CALEOL. Les convocations sont envoyées par courriel.

### **4. Périodicité et lieu des réunions**

La CALEOL se réunit selon une fréquence hebdomadaire définie par un planning prévisionnel établi par trimestre et diffusé au minimum tous les trois mois à l'ensemble de ses membres.

Les réunions de la Commission ont lieu au siège de l'Opac du Rhône, 6 Rue Simone Veil, 69350 Brignais mais peuvent, à titre exceptionnel, se tenir dans les locaux des agences de l'Opac du Rhône ou bien en visioconférence.

## **5. Secrétariat**

Le secrétariat de la CALEOL est assuré par le service dédié au sein du Département service aux clients. L'organisation et l'animation de la Commission lui sont confiées.

Les Chargés demande et attributions rédigent les procès-verbaux qu'ils font signer par le président de la CALEOL et par un autre membre de la CALEOL et notifient aux intéressés les décisions de non attribution prononcées par la CALEOL. Les procès-verbaux feront a minima apparaître les membres présents ou représentés, les décisions prises et la liste des entrées dans les lieux en urgence réalisées hors CALEOL et les motifs ayant présidé à ces entrées dans les lieux.

## **6. Préparation et présentation des dossiers**

Le personnel du l'Opac du Rhône instruit et présente les dossiers à la Commission.

Les dossiers sont présentés sous forme de fiches synthétiques contenant toutes les informations relatives au logement et au candidat. Une synthèse sous forme de commentaire succinct reprenant les principaux éléments à apporter à la connaissance des membres de la CALEOL est rédigée dans la fiche. Elle peut être développée oralement lors de la présentation du dossier.

Pour les programmes neufs, la présentation des dossiers est précédée d'une présentation de la résidence.

Les dossiers des ménages ayant refusé la proposition du logement qui leur a été faite (avant ou après la visite du logement) sont présentés à la CALEOL lorsque leur candidature a déjà fait l'objet d'une instruction.

## **7. Dématérialisation**

En application de l'article L.441-2 du CCH, la CALEOL peut être dématérialisée sous forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités qui seront à définir. Pendant la durée de la CALEOL numérique, ses membres font part de leurs décisions 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, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une Commission physique.

## **Article 7 – Examen des candidatures et décisions**

### **1. Procédure d'attribution des logements**

La Commission examine les candidatures présentées en référence aux principes législatifs et réglementaires et à ceux énoncés dans la politique d'attribution.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats dûment justifiée, 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 en application du septième alinéa du II de l'article L.441-2-3 du CCH. Il en va de même pour les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R.331-25-1 dudit code et dans le cadre du renouvellement patrimonial de l'Opac du Rhône. Enfin, il est également fait exception pour les situations exceptionnelles entrant dans le cadre du dispositif de mobilité résidentielle de l'Opac du Rhône.

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

## 2. Décisions d'attribution des logements

Pour chaque dossier de demande de logement, le vote s'effectue à haute voix ou à main levée. Les décisions pouvant être prises sont :

- Attribution du logement proposé à un candidat ;
- Attribution du logement proposé à un 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 du Code de la construction et de l'habitation par le(s) candidat(s) classé(s) devant lui ;
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R.441-2-1 du CCH est manquante au moment de l'examen de la demande par la CALEOL. La communication de la pièce devra intervenir dans un délai maximum de 10 jours calendaires à compter de la date de tenue de la Commission ;
- Non attribution du logement proposé à un candidat ;
- Rejet pour irrecevabilité de la candidature au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. Décision mentionnée au d) de l'article R.441-2-8 du CCH notifiée dans les conditions prévues à l'article L.441-2-2 ; l'Opac du Rhône, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement.

Les décisions d'attribution peuvent être assorties d'une demande de garantie auprès du Fonds de Solidarité du Logement du département du Rhône ou auprès d'Action Logement Services qui propose la garantie Visale. L'obtention de la garantie ne conditionne pas l'attribution.

En cas de non attribution, la décision sera notifiée par écrit au demandeur avec l'exposé du ou des motif(s) de non attribution. A titre d'exemple, il peut s'agir du fait que le demandeur soit propriétaire d'un logement adapté à sa situation, de sa non capacité à payer le loyer et les charges locatives, de la non adaptation du logement aux besoins du ménage, etc.

## 3. Procédure d'examen triennal des conditions d'occupation des logements

La CALEOL est compétente pour examiner, conformément à l'article L.442-5-2 du CCH, les conditions d'occupation du logement de ses locataires.

Le dispositif s'applique tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de bail pour les locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L.542-2 du Code de la sécurité sociale ;
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L.621-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 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.

Le service dédié à l'animation de la CALEOL, en collaboration avec les agences, détermine les situations à présenter à la CALEOL.

Lorsque la CALEOL constate que l'un de ses locataires est bien dans une ou plusieurs des situations susmentionnées, elle formule un avis sur les offres de relogement à proposer au locataire.

L'avis de la Commission est notifié aux locataires concernés. Les équipes de l'Opac du Rhône examinent alors avec ce dernier les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel, y compris en accession sociale.

#### **4. Procédure dérogatoire en cas d'urgence**

A titre exceptionnel et en cas de relogement d'urgence uniquement, un ménage peut être accueilli dans un logement et l'attribution prononcée ultérieurement par la Commission. A ce titre, l'Opac du Rhône, après consultation du président de la CALEOL, pourra accueillir un ménage dans son patrimoine et lui faire signer un bail sans passage préalable en CALEOL dans les conditions cumulatives suivantes :

- En cas de situation d'extrême urgence (incendie, catastrophe naturelle, etc.) ;
- Le ménage répond des conditions d'attribution d'un logement locatif social ;
- Le relogement est concomitant à la perte du logement.

La CALEOL validera le dossier à la première séance qui suivra l'entrée dans les lieux et consignera sa décision sur procès-verbal.

#### **Article 8 – Bilan annuel et suivi des décisions**

Le service dédié à l'animation de la CALEOL de l'Opac du Rhône réalise les bilans annuels d'attribution et de l'activité de la Commission. Ces bilans sont examinés par la CALEOL avant d'être présentés au Conseil d'Administration de l'Opac du Rhône.