

REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

PREAMBULE

En application des dispositions de l'article L441-2 du code de la construction et de l'habitation portant sur la création des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) ainsi que de l'article R 441-9 régissant leur fonctionnement, le Conseil d'Administration de MOSELIS (OPH de la Moselle) établit un règlement intérieur qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement des CALEOL.

Le présent règlement intérieur est identique à toutes les commissions et s'impose à l'ensemble d'entre elles.

ARTICLE 1 – CREATION DES COMMISSIONS

Le Conseil d'Administration de MOSELIS décide de constituer, en raison de la dispersion géographique de son parc de logements, 6 commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

1.1 - UNE COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS CENTRALISEE

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements centralisée a pour objet la **mise en location des nouveaux logements construits ou acquis et améliorés**. Son ressort de compétence se situe sur l'ensemble du patrimoine.

1.2 - CINQ COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DECENTRALISEES

Les commissions d'attribution des logements décentralisées ont pour objet la **remise en location des logements du parc existant**. Leur ressort de compétence est lié au périmètre géographique d'intervention de chacun des territoires (cf. répartition annexe 2).

Ces 5 commissions sont ainsi dénommées :

POUR LA DIRECTION TERRITORIALE DE METZ ORNE

CALEOL de Metz
CALEOL de Rombas

POUR LA DIRECTION TERRITORIALE DE THIONVILLE

CALEOL de Thionville

POUR LA DIRECTION TERRITORIALE DE FORBACH – SAINT-AVOLD ET LA DIRECTION TERRITORIALE DE SARREGUEMINES – BITCHE

CALEOL de Moselle Est

POUR LA DIRECTION TERRITORIALE DE SARREBOURG – CHATEAU-SALINS

CALEOL de Château-Salins

ARTICLE 2 – COMPOSITION DES COMMISSIONS

Les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements comprennent chacune **six membres désignés par le Conseil d'Administration**.

- ✓ **La CALEOL centralisée** est composée de **six administrateurs dont un représentant des locataires**.

A ces membres titulaires, il peut être adjoint la désignation d'un ou plusieurs suppléants pour chaque membre titulaire. Ces suppléants doivent être membres du Conseil d'Administration.

- ✓ **Les cinq commissions décentralisées** comprennent également **six membres** désignés, conformément aux dispositions en vigueur, par le Conseil d'Administration **dont un représentant des locataires**.

A ces membres titulaires, il peut être adjoint la désignation d'un ou plusieurs suppléants pour chaque membre titulaire.

Pour les **CALEOLS de Rombas, Metz et Château-Salins** : **trois membres sont administrateurs**, nommés par le Conseil d'administration et **les trois autres sont choisis parmi le personnel de MOSELIS** es qualité afin de permettre le bon fonctionnement des commissions : il s'agit du Directeur Territorial (ou son Adjoint en cas d'absence), d'une Conseillère Sociale et d'une Chargée de Clientèle.

Pour les **CALEOLS de Moselle Est et Thionville** : compte tenu de l'importance du patrimoine, **le nombre d'administrateurs désignés par le Conseil d'Administration est porté à 4 membres et à deux pour le personnel de Moselis**, le Directeur Territorial (ou son Adjoint en cas d'absence) et une Conseillère Sociale.

A ces 6 membres s'ajoutent :

- **le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer** –ou son représentant- est membre de droit et participe **avec voix délibérative**.
- **le représentant de l'Etat dans le département** -ou l'un de ses représentants- est membre de droit et participe **avec voix délibérative**.
- **le Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI)** - ou son représentant - tenu de se doter d'un plan local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, est membre de droit **avec voix délibérative** pour l'attribution des logements situés sur le territoire où il est territorialement compétent.
- lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le **président de la commission d'attribution de l'organisme du mandant** ou son représentant, **avec voix délibérative**, pour les logements relevant du mandat, conformément aux dispositions de l'article R 441-9 du CCH.
- **le représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément** relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, **avec voix consultative**
- **le représentant des réservataires**, non membres de droit, participent **avec voix consultative** concernant l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le Président peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des Centres Communaux d'Actions Sociales, ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

ARTICLE 3 – CONFIDENTIALITE

Les membres des commissions sont tenus au **devoir de réserve et de discrétion** ainsi qu'au **secret des délibérations**.

Les CALEOL respectent la réglementation sur la **protection des données à caractère personnel**. Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance et au contenu des débats échangés pendant les sessions.

Les **documents supports** distribués pour la tenue des Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements **ne doivent pas être conservés** par les participants.

Le Conseil d'Administration peut **révoquer à tout moment et remplacer tout membre de la commission**. Il devra, préalablement, notifier au membre qu'il se propose de révoquer une décision motivée.

ARTICLE 4 – ORGANISATION DES COMMISSIONS

Les membres des commissions sont désignés par le Conseil d'Administration pour une **durée de trois ans**.

4.1 - DESIGNATION DU PRESIDENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Les six membres de chacune des commissions **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 Président, lorsqu'il est administrateur, est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat de membre de la commission. Il est rééligible.

Le Président peut se faire assister d'un Vice-Président élu également à la majorité absolue.

Dans les **commissions décentralisées**, pour une plus grande efficacité de fonctionnement, le Président, sera **obligatoirement élu par les membres désignés par le Conseil d'Administration, au sein des membres du personnel de MOSELIS**.

En cas d'absence du Président, et du Vice-Président s'il en existe, un Président de séance est désigné par la majorité des membres.

4.2 - LIEU DE REUNION

Pour la **CALEOL centralisée**, les réunions se dérouleront :
au siège de MOSELIS, 3 rue de Courcelles - La Grange aux Bois - METZ

Pour les **CALEOLS décentralisées**, les réunions se dérouleront aux adresses suivantes :

Direction Territoriale Metz Orne

Commission de Metz : 1bis rue du Pré Chaudron à METZ

Commission de Rombas : 2B avenue Hector Berlioz à ROMBAS

Direction Territoriale de Thionville

Commission de Thionville : 26 avenue Albert 1^{er} à THIONVILLE

Direction Territoriale de Forbach – Saint-Avold

et Direction Territoriale de Sarreguemines – Bitche

Commission de Moselle Est : 23 rue de la Gare à CREUTZWALD

Direction Territoriale de Sarrebourg – Château-Salins

Commission de Château-Salins : 4 bis place de la Saline à CHATEAU-SALINS

En cas de modification du lieu de réunion, les participants à la commission en seront préalablement informés.

4.3 - PERIODICITE DES REUNIONS

Les **commissions décentralisées** se réunissent **aussi souvent que l'exige la situation de la vacance et au moins une fois par mois.**

La **commission centralisée** se réunit **en fonction de la mise en service des programmes neufs ou acquis.**

4.4 - CONVOCATION

Un **planning prévisionnel** des réunions est établi en début d'année ; celui-ci est transmis aux membres par voie postale.

Chaque participant des CALEOL recevra l'**ordre du jour par écrit** (lettre simple ou courriel avec accusé réception), **dans les 10 jours qui précèdent** la date de la réunion.

ARTICLE 5 – FONCTIONNEMENT DES COMMISSIONS

5.1 - MANDAT

En cas d'**empêchement** ou d'**indisponibilité** d'un membre de la commission, celui-ci peut donner, par écrit, **mandat à un autre membre** pour le représenter à une séance de la commission.

Chaque membre dispose, au cours d'une même séance, d'**un seul mandat.**
Cependant, **le pouvoir ne peut pas être pris en compte dans le calcul du quorum.**

5.2 - QUORUM

Chaque commission ne peut valablement délibérer que si **trois de ses membres, au moins, parmi les membres désignés par le Conseil d'Administration sont présents.**

5.3 - SECRETARIAT

Le secrétariat de la commission est assuré par **un membre du personnel choisi par le Président de la CALEOL.**

Le secrétaire dressera un **procès-verbal des décisions** prises lors des séances. Ce procès-verbal compte tenu de son caractère communicable ne devra comporter **aucune mention à caractère sensible** et **retracera strictement les décisions** des réunions.

Le procès-verbal sera revêtu de la **signature du Président de la commission** ; il sera **adressé à chacun des membres** et sera **déposé dans un registre** par MOSELIS et **conservé pendant 5 ans** pour répondre à un éventuel contrôle de l'ANCOLS.

ARTICLE 6 – COMPETENCES ET ROLE DES COMMISSIONS

Les commissions d'attribution ont pour objet :

6.1 - L'ATTRIBUTION NOMINATIVE DE CHAQUE LOGEMENT

- **appartenant à MOSELIS**, propriétaire-bailleur,

ou

- **géré par MOSELIS** au terme d'une convention passée avec un autre propriétaire-bailleur précisant les rôles de MOSELIS en matière d'attribution des logements.

La commission est **seule apte à attribuer les logements** et ne peut déléguer ce pouvoir à un tiers ni même à un de ses membres.

La commission devra expressément **respecter les modalités prévues** et approuvées par le Conseil d'Administration.

La commission est **seule compétente pour attribuer les logements faisant l'objet d'un droit de réservation**.

En cas d'absence de propositions du réservataire concerné, l'attribution est faite dans les conditions ordinaires.

6.2 - L'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

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** (zones tendues), la commission examine périodiquement les **conditions d'occupation** des logements que le bailleur lui soumet ainsi que l'**adaptation du logement aux ressources** du ménage. Ainsi le bailleur examine, **tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat** de location, les conditions d'occupation du logement et transmet à la commission les dossiers des locataires présentant une des situations suivantes :

- **sur-occupation** du logement (Code de la sécurité sociale : L.542-2 / 9m² pour une personne seule, 16m² pour un couple et 9m² par personne supplémentaire, dans la limite de 70m² pour 8 personnes et +) ;

- **sous-occupation** (CCH : L.621-2 / nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale) ;

- **logement quitté par l'occupant présentant un handicap**, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;

- **reconnaissance d'un handicap ou d'une perte de mobilité** nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;

- **dépassement du plafond de ressources** applicable au logement.

Si la commission constate que le locataire est bien dans une de ces situations, elle définit les **caractéristiques du logement adapté à ses besoins**. Elle formule, le cas échéant, un **avis sur les offres de relogement** à proposer aux locataires. Cet avis est notifié aux locataires concernés. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre d'un parcours résidentiel. Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

ARTICLE 7 – LES DELIBERATIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Les décisions sont prises à la **majorité** des membres présents ou représentés selon la procédure de vote à main levée.

En cas de **partage égal** des voix, le **maire de la commune** où se situe le logement à attribuer, ou son représentant, dispose d'une **voix prépondérante**.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements **examine au moins 3 demandes pour un même logement**, sauf dans les cas

de ménages reconnus prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) ou en cas d'insuffisance du nombre de candidats. Elle décide de l'attribution de façon souveraine en fonction des **critères fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation** d'une part, et des **orientations définies par le Conseil d'Administration** de MOSELIS d'autre part, en tenant compte notamment :

- du patrimoine,
- de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage,
- de l'éloignement des lieux de travail,
- de la mobilité géographique liée à l'emploi
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

L'attribution des logements locatifs sociaux par la CALEOL doit prendre en compte la **diversité de la demande** constatée localement ; elle doit **favoriser l'égalité des chances** des demandeurs et la **mixité sociale** dans les villes et les quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de **toutes les catégories de publics éligibles** au parc social, en facilitant l'accès des **personnes handicapées** à des logements adaptés et en favorisant l'accès des **ménages dont les revenus sont les plus faibles** aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les décisions de la CALEOL s'exercent dans un cadre réglementaire, après examen de la situation des candidats au regard de l'**adéquation entre les caractéristiques du logement à attribuer et des ressources du ménage**, en tenant compte des orientations stratégiques de Moselis et de ses partenaires (Etat, collectivités Territoriales, réservataires). La commission devra ainsi respecter les **objectifs réglementaires** qui sont fixés par

- l'Etat,
- le Département,
- les EPCI, notamment les orientations définies par les Conférence Intercommunales du Logement (CIL), les Convention Intercommunales d'Attribution (CIA), et les chartes de relogement.

La CALEOL statue sur l'attribution d'un logement identifié à un candidat déterminé (désigné prioritaire 1). Elle **classera tous les candidats par ordre de priorité**, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

La **« non-attribution »** d'un logement ne peut reposer que sur les motifs suivants :

- inadéquation du logement avec la composition familiale
- inadéquation des ressources avec le logement
- préconisation d'une évaluation sociale
- préconisation d'un accompagnement social
- orientation vers un logement accompagné
- absence de pièces justificatives réglementaires
- incohérence des pièces
- besoin d'informations complémentaires
- violence à l'encontre du personnel du bailleur
- dépassement des plafonds de ressources sur le logement souhaité
- propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour l'accès au parc privé

Dans le cadre d'une **demande de mutation interne**, la **« non-attribution »** peut également reposer sur les motifs suivants :

- dégradation du logement actuel ou défaut d'entretien
- préconisation de traitement de la dette locative en cours

- logement actuel adapté
- non-respect de l'usage paisible de la chose louée.

La décision de **rejet pour irrecevabilité** ne peut s'envisager que dans **2 situations** :

- le non-respect des conditions de séjour sur le territoire,
- le dépassement des plafonds de ressources.

La commission devra **motiver sa décision** en cas de refus d'attribution du logement aux candidats proposés.

Conformément à l'article R. 441-3 du CCH, il est possible pour la CALEOL de prendre une **décision d'attribution sous condition suspensive** lorsqu'une pièce justificative relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-24-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission. Dans ce cas, la CALEOL fixera un **délai maximal pour la fourniture du justificatif** par le demandeur. Si la pièce est produite dans les délais, l'attribution sera effective. Si la pièce n'est pas produite, l'organisme constatera que la condition n'est pas remplie et la décision de non-attribution s'appliquera, sans nouveau passage en CALEOL. Le logement sera dès lors proposé au candidat ayant fait l'objet d'une décision d'attribution au rang suivant.

Conformément à l'article L 441-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, **aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement** assorti de la délivrance d'un numéro unique.

ARTICLE 8 – NOTIFICATION DES DECISIONS

Les décisions rendues par la commission sont transmises par **courrier simple expédié à l'adresse du candidat** figurant sur son dossier.

S'il s'agit d'une **décision d'attribution**, le courrier d'information indiquera le **délai de 10 jours** dont dispose le futur locataire pour faire connaître son acceptation ou son refus de l'offre de logement et précisera que le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Chaque **décision de non-attribution** ou de **rejet pour irrecevabilité** doit être **motivée et notifiée** au demandeur par écrit.

Toute décision de **rejet pour irrecevabilité** doit être notifiée au demandeur par **lettre recommandée avec accusé de réception** ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

La décision d'attribution du logement proposé à un candidat **sous condition suspensive** est également notifiée par **courrier**. Elle informe son destinataire qu'il dispose d'un **délai fixé par la commission** pour fournir les justificatives manquants. Ce délai court à compter de la notification de la décision de la commission.

ARTICLE 9 – BILAN D'ACTIVITE

Conformément à l'article R441-9 du code de la Construction et de l'Habitation, **les CALEOL rendent compte de leur activité au Conseil d'Administration de MOSELIS au moins une fois par an.**

ARTICLE 10 – DEMATERIALISATION DES CALEOL

Conformément aux dispositions prévues à l'article L. 441-2 (dernier alinéa du III) du CCH, et après accord du représentant de l'Etat dans le département, les CALEOL pourront prendre une **forme numérique ou dématérialisée** en réunissant leurs membres à distance.

Commissions numériques

Pendant la durée de la Commission numérique, les membres de la Commission font part de leurs décisions 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, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une Commission d'attribution physique**.

Commissions dématérialisées

Les réunions pourront également se tenir, à l'initiative du Président, d'une manière dématérialisée par l'usage d'un système de **visioconférence** garantissant une **connexion sécurisée** (son, image, partage des documents) entre les membres participant à la séance, ainsi qu'un **traitement transparent et conforme à toutes les dispositions du présent règlement**.

Dans les deux cas, les technologies employées et les modalités de tenue des CALEOL devront avoir reçu l'**approbation du Préfet** du Département. Un dossier sera déposé dans ce sens auprès des services de l'Etat et l'agrément préfectoral sera annexé au présent règlement.

ARTICLE 11 – PROCEDURE D'URGENCE

En cas d'extrême urgence en lien avec un **cas de force majeure** (incendie, inondation catastrophe naturelle, personne victime de violences conjugales etc...), il peut être attribué un logement à une personne ou à une famille, **sans passage préalable en commission d'attribution**, aux conditions suivantes :

- le ménage doit répondre aux conditions d'attribution (régularité du séjour et plafond de ressources)
- le relogement doit être concomitant à la perte du logement rendu impropre à l'occupation
- le président de la commission doit donner son accord
- la prochaine CALEOL validera l'attribution.

Cette pratique devra toutefois rester **exceptionnelle**.
