



OPAC 36

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

**RÈGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION
DES LOGEMENTS DE L'OPAC 36**

Préambule :

Ce document a été élaboré conformément aux dispositions des articles L 441-2 et R 441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Il précise les modalités de composition et de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de l'OPAC 36. (CALEOL)

Le présent règlement intérieur a été adopté par le Conseil d'Administration en date du 25 mars 2021.

Article 1 : MISSIONS

Conformément à l'article L 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est créé dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Conformément aux dispositions de l'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des 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 collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section.

L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux.

La commission procède également à l'attribution dans le respect des priorités définies par l'article L 441-1 du CCH en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

En outre, conformément à l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, il appartient au Conseil d'Administration de définir les orientations applicables à l'attribution des logements.

La Commission d'Attribution doit donc s'assurer du respect des orientations définies par le Conseil d'Administration.

La CALEOL de l'OPAC 36 n'est pas soumise à l'obligation relative à l'examen des conditions d'occupation des logements. Le patrimoine de l'OPAC 36 se trouve en zone détendue alors que cette obligation concerne les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. (L 441-2 du CCH et L 442-5-2 du CCH)

Article 2 : ORGANISATION

2-1 Compétence géographique

La compétence de la Commission d'Attribution s'exerce dans toutes les communes du département de l'Indre dans lesquelles l'OPAC 36 gère des logements locatifs.

2-2 Composition (article R 441-9 du CCH)

La Commission d'Attribution est composée de :

Avec voix délibérative

- Six membres désignés par le Conseil d'Administration. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires ;
- Du 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 ;
- Du préfet ou de son représentant ;
- Du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de Programme local de l'Habitat (PLH).

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 ;
- 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.

Le Directeur Commercial et/ou ses collaborateurs assistent aux séances. Ils font une présentation individuelle des dossiers inscrits à l'ordre du jour et exécutent les décisions de la Commission.

Le Directeur Général et/ou la Directrice générale adjointe peuvent également être amenés à participer à la Commission pour apporter toute information ou précision complémentaire qu'il(s) jugerai(en)t utile.

2-3 – Présidence

Les six membres titulaires de la Commission d'Attribution désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein un Président à la majorité absolue. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu. (R 441-9 du CCH)

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la Commission désigne en séance un membre pour présider ladite Commission.

Article 3 : DUREE DU MANDAT

Sauf disposition légale et réglementaire contraire, la durée du mandat des membres de la Commission est alignée sur celle du mandat des administrateurs. Les membres de la Commission font l'objet d'une nouvelle désignation à l'occasion de chaque renouvellement du Conseil d'Administration de l'OPAC 36.

Article 4 – REUNIONS

Les commissions des logements et d'examen de l'occupation des logements conformément aux dispositions de l'article L441-2 du CCH peuvent prendre une forme physique, au siège de l'OPAC 36, 90 avenue Charles de Gaulle, 36000 Châteauroux ou en tout autre lieu de son choix. ou numérique en réunissant, pour ce dernier cas, ses membres à distance.

Le secrétariat de la Commission est assuré par les services de l'OPAC 36.

4-1 Périodicité :

La Commission d'Attribution se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par semaine.

Selon le cas, et en fonction du nombre et de l'urgence des dossiers à examiner, les membres de la Commission d'Attribution ont la possibilité :

- D'arrêter à l'avance un calendrier trimestriel de réunions à dates et heures fixes,
- De fixer une nouvelle date de réunion à l'issue de chaque Commission.

4-2 Convocations

Les membres de la Commission sont convoqués aux séances par voie postale, télécopie ou courriel au moins 5 jours francs avant chaque Commission. Toutefois et le cas échéant, les 6 membres désignés par le Conseil d'Administration ne reçoivent pas de convocation pour la Commission hebdomadaire ; le calendrier trimestriel préétabli par les membres de la Commission valant expressément convocation.

La convocation précise la date et l'heure de la séance de la commission.

4-3 Règles du quorum

La commission ne peut valablement délibérer que lorsque le quorum de trois membres désignés par le Conseil d'Administration est atteint.

La représentation d'un membre titulaire de la Commission peut être effectuée, soit par la présence d'un suppléant (Préfet, Maire, Président EPCI), soit par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre titulaire ou suppléant de la Commission présent lors de la séance. Chaque membre titulaire ou suppléant ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission peut convoquer à nouveau ses membres dans un délai de 2 jours francs. La Commission peut alors statuer quel que soit le nombre de membres présents.

Pour chaque dossier de demande de logement, le vote s'effectue à haute voix ou à main levée.

Toutes les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés en rappelant que la voix du Maire pour les logements situés sur sa commune est prépondérante en cas de partage égal des voix.

4-4 Instruction et présentation des dossiers

Les demandes de logements sont instruites et présentées à la Commission d'Attribution par les Assistantes Commerciales, l'adjointe au Directeur commercial et/ou l'Enquêteur Social de la Direction Commerciale. Ils peuvent être assistés lors de cette présentation par le Directeur Général et/ou la Directrice générale adjointe, le Directeur Commercial.

Le personnel de la Direction Commerciale s'assure, avant la présentation des dossiers de demande, que ceux-ci sont bien complets et conformes aux conditions règlementaires d'attribution prévues à l'article R 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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 par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

Conformément à l'article R 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commission d'attribution examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas

d'insuffisance du nombre des candidats. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L 441-2-3 du CCH (candidats DALO).

Avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant notamment le montant du loyer principal, des charges locatives, l'adresse, le type, la surface habitable, l'étage, le mode de chauffage ainsi que les aménagements pour personnes âgées et/ou en situation de handicap dont le logement est éventuellement doté.

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'un examen et d'une présentation individuels réalisés tant sur la base des renseignements fournis par la demande (CERFA) du candidat que ceux recueillis lors de l'entretien découverte avec l'Assistante Commerciale (Charte qualité).

La Commission connaît ainsi la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la nature de leurs ressources ainsi que leur éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement tel que le FSL ou le LOCAPASS.

Il est également précisé à la Commission une estimation de l'APL à laquelle les candidats peuvent prétendre s'ils deviennent locataires du logement proposé. (Taux d'effort ; reste à vivre)

Ces différentes informations ont notamment pour objet de permettre à la Commission de statuer utilement sur chaque candidature.

La commission attribue nominativement chaque logement locatif.

Article 5 – POLITIQUE D'ATTRIBUTION

5-1

Le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements de l'OPAC36 conformément à l'article L 441-1 du CCH.

La sélection des demandes présentées prend en compte prioritairement, outre l'équilibre social des groupes d'immeubles concernés, les différents critères suivants :

- Les demandes s'inscrivant dans le cadre de conventions de réservation (1% logement – contingent préfectoral),
- Les demandeurs reconnus comme prioritaires au titre du droit au logement opposable,
- L'ancienneté de la demande,
- Les demandes de mutation (notamment pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé).

5-2 logement Habitat Sénior Services (HSS)

Les logements identifiés sous le label Habitat Sénior Services (HSS) seront obligatoirement proposés à des personnes dont l'âge légal ne peut être inférieur à 60 ans, sans dérogation possible.

Article 6 : DECISIONS DE LA CALEOL

Conformément à l'article R 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour chaque candidat, la Commission d'Attribution prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat ;
- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution d'un 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 ;
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste mentionnée à l'article R 441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; 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 fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;
- Non-attribution au candidat du logement proposé.
L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.
- 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.

Conformément à l'article L 441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, tout rejet d'une demande d'attribution est notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Article 7 – PROCEDURE D'URGENCE PREVUE PAR LA CIRCULAIRE DU 27 MARS 1993

Dans le cadre d'un relogement en extrême urgence (logement sinistré, catastrophe naturelle, violence familiale, ...), le Président de la Commission peut à titre exceptionnel autoriser l'accès d'un logement sur le parc de l'OPAC 36. Cette attribution sera régularisée par la commission d'attribution lors de la prochaine séance sous réserve qu'elle réponde aux conditions d'attribution d'un logement social.

Article 8 – PROCES-VERBAUX

Chaque séance de la Commission d'Attribution donne lieu à la rédaction d'un procès-verbal regroupant les décisions prises pour chaque demandeur.

Le procès-verbal est signé par le Président de la Commission d'attribution.

Le procès-verbal est présenté aux membres de la commission lors de la prochaine séance et/ou adressé par envoi postal ou courriel.

Les procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

Article 9 – CONFIDENTIALITE, DEONTOLOGIE

Les membres de la CALEOL sont tenus aux règles déontologiques suivantes :

- Garantir l'égalité de traitement des demandeurs,
- Être impartial.

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister à la Commission d'Attribution sont tenues à la discrétion absolue à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

Ces données concernent des demandeurs de logement ou des locataires de l'OPAC 36. Ces dernières sont utilisées uniquement pour l'instruction de la demande de logement social et la prise de décision d'attribuer ou non un logement. Tout autre usage par les membres de la Commission Attribution Logement de ces données est strictement interdit.

Conformément au Règlement Général à la Protection des Données (RGPD), l'OPAC 36 a instauré des mesures permettant une gestion et une sécurisation adéquates des données à caractère personnel au regard de leur sensibilité.

En outre, il est interdit de repartir avec les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision.

En cas de non-respect et à tout moment, un membre de la Commission d'Attribution qui n'aurait pas respecté le devoir de réserve et/ou de discrétion peut être révoqué.

Article 10 – BILAN D'ACTIVITE DE LA CALEOL

La Commission d'Attribution rend compte de son activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an (article R 441-9 du CCH), notamment à l'occasion de la présentation du rapport d'activité de l'OPAC 36.

Conformément à l'article L 441-2-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, elle rend compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'état dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situées dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale et aux maires des communes intéressées.

Article 11 : MODIFICATION

Toute modification du présent règlement sera impérativement soumise au Conseil d'Administration pour approbation.

Article 12 : COMMUNICATION

Le présent règlement intérieur est mis en ligne sur le site Internet de l'OPAC 36.