

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

Le Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission.

Article 1 : Organisation

Conformément aux Articles L441-2 et R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est décidé la mise en place d'une Commission Unique d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (ci-après dénommée CALEOL) au sein d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

Article 2 : Compétence territoriale

La compétence géographique de la CALEOL s'étend sur toutes les communes disposant, sur leur territoire, de logements gérés par HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE ou qui viendraient à l'être.

Article 3 : Objet

La CALEOL a pour mission d'attribuer nominativement les logements proposés appartenant à HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE en respectant la politique d'attribution définie par le conseil d'administration.

Les décisions de la CALEOL sont souveraines.

Les personnes physiques bénéficieront d'une attribution nominative et par exception à l'Article L 442-8 du CCH, des attributions pourront avoir lieu au bénéfice de personnes morales telles que des associations agréées à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale.

Article 4 : Composition

Conformément aux articles L441-2 et R441-9 du CCH, la CALEOL est composée de :

Avec voix délibérative :

- de six membres permanents désignés parmi les membres du Conseil d'Administration. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires,
- du maire de la commune sur laquelle sont situés les logements à attribuer ou de son représentant. Ce membre a voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

- des présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de programme local de l'habitat ou de leur représentant.
- du représentant de l'État dans le département, ou l'un de ses représentants.

Avec voix consultative :

- d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'Article L365-3 du CCH,
- des maires d'arrondissement de la commune de Marseille ou leur représentant pour les logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents.
- du 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, si le ou la Président(e) de la CALEOL l'appelle à siéger
- des réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Article 5 : Durée

La durée du mandat des membres de la CALEOL est liée à la durée du mandat d'administrateur d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

En cas de perte du statut d'administrateur d'un des membres, le Conseil d'Administration procède à son remplacement dans les plus brefs délais. Le mandat de l'administrateur nouvellement désigné prend fin à l'expiration de celui du membre qu'il remplace.

Article 6 : Pouvoir

La délivrance de pouvoir permet au membre absent de transmettre son droit de vote. Chaque membre de la commission ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

Le président ou la présidente de séance contrôle la régularité de celui-ci en début de séance.

Un pouvoir est jugé régulier s'il est formalisé par écrit et qu'il comporte au minimum les noms, prénoms du représenté et du représentant ainsi que la volonté non équivoque de donner pouvoir à ce dernier.

Les pouvoirs sont remis en séance au secrétariat de la commission.

Article 7 : Indemnité de fonction

La fonction de membre de la CALEOL est exercée à titre gratuit. Toutefois, conformément à l'article L 423-13 du CCH, HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE alloue aux membres administrateurs présents à la CALEOL une indemnité forfaitaire de déplacement fixée par délibération du Conseil d'Administration. Elle ne peut dépasser ce montant, quel que soit le temps passé et le nombre de réunions auxquelles assiste un administrateur dans une journée. Cette indemnité forfaitaire est versée à tous les administrateurs quelle que soit leur situation (retraité, élu local, fonctionnaire, représentant UDAF, CAF,...).

Article 6 : Présidence

Lors de la première séance de la CALEOL d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, les 6 membres permanents élisent en leur sein à la majorité absolue le Président ou la Présidente. En cas de partage égal des voix, le plus âgé est élu. Il est prévu qu'en cas d'absence du Président, le Président de l'Office siègera à titre de vice-président. En cas d'empêchement du président et du vice-président, les membres désignés par le Conseil d'Administration présents ou représentés, suivant les règles du quorum, éliront à la majorité, en début de réunion et pour la durée de la réunion un président de séance. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu ; il dispose alors des mêmes pouvoirs que le Président ou la Présidente.

Article 7 : Périodicité

La CALEOL se réunit aussi souvent que nécessaire mais au moins une fois tous les deux mois au siège d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

Article 8 : Convocation et ordre du jour

Le président fixe lors de chaque commission la date et l'heure de la prochaine réunion.

Les membres absents sont avisés par mail de cette date.

Un ordre du jour listant les logements proposés à la CALEOL sera envoyé dans les 48h précédant la réunion aux membres ayant voix délibérative et consultative.

Article 9 : Quorum et délibérations

La CALEOL ne peut valablement délibérer que si au moins quatre membres ayant voix délibérative sont présents physiquement. Le pouvoir ne peut être pris en compte dans le calcul du quorum.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ayant une voix délibérative. En cas de partage égal des voix, le maire de la commune ou son représentant, de la commune où sont situés les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante.

En cas d'absence de ce dernier, le Président de la CALEOL aura une voix prépondérante.

Article 10 : Le Procès-verbal

Un procès-verbal est établi à l'issue de chacune des séances. Il comporte au minimum :

- la date de la CALEOL
- les membres présents, représentés et absents,
- les logements proposés et les candidats présentés
- les décisions ainsi que les motivations

Le procès-verbal est signé par le président ou la Présidente de la CALEOL.

Il est conservé pendant 4 ans.

Article 13 : Présentation des dossiers

A chaque séance, les services d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE présenteront les propositions de candidatures nominatives sous forme d'une fiche de synthèse.

La CALEOL se doit d'examiner au moins trois dossiers de demande par logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats ou d'une demande DALO.

Chaque dossier de candidature devra au préalable être pourvu d'un numéro unique d'enregistrement dans le SNE.

Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements doivent prendre en compte le montant de l'APL ou de l'ALS auxquelles le ménage peut prétendre. La méthode de calcul du taux d'effort est fixée selon la réglementation en vigueur.

Article 14 : Décisions de la CALEOL

La commission d'attribution logement doit prendre une décision parmi les suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat ;
- Attribution du logement proposé 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 : il est accordé un délai au bénéficiaire de l'offre pour faire connaître son acceptation ou son refus ; ce délai ne peut être inférieur à 10 jours ;
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1, 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. En ce cas la CALEOL fixe un délai maximal pour la fourniture du justificatif par le demandeur. Si la pièce n'est pas produite, l'organisme constate que la condition n'est pas remplie et la décision de non attribution s'applique sans nouveau passage en CALEOL. Le logement est alors proposé au candidat ayant fait l'objet d'une décision d'attribution, placé derrière lui ;
- Non-attribution au candidat du logement proposé. Le motif de non attribution relève de la décision souveraine de la CALEOL. Cela n'entraîne pas le rejet de la demande et ne lui fait pas perdre son ancienneté.
- Rejet pour irrecevabilité dans les cas de non-respect des conditions d'attribution législatives et réglementaires d'un logement social ;

Article 15 : Motivation des décisions de la CALEOL

La décision de non attribution sera automatiquement motivée, notamment, et à titre d'exemple, par:

- l'inadaptation du logement aux besoins (taille du ménage et celle du logement, localisation...)
- l'insertion dans le logement
- la non adéquation de la capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives

- l'attitude et les propos inappropriés tels que des invectives, des injures, des menaces proférées à l'encontre des collaborateurs de l'Office ou des actes de violence commis contre les collaborateurs de l'Office et/ou les biens de l'organisme
- La présence de candidats anciennement locataires de l'Office ou non :
 - ayant fait l'objet d'une procédure contentieuse pour un impayé antérieur non prescrit et dont le remboursement serait de nature à compromettre durablement sa capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives
 - ayant fait l'objet d'un contentieux judiciaire en raison de manquements à l'obligation de jouir paisiblement du logement loué

La décision de non attribution permet de réexaminer un dossier soit dans le cadre d'une nouvelle proposition soit si la situation du candidat évolue.

La décision de rejet pour irrecevabilité sera motivée au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social par :

- L'absence de titre de séjour régulier fixé par arrêté
- Le dépassement des plafonds de ressources du logement proposé

Article 16 : Devoir de confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les membres de la CALEOL ainsi que toute personne présente sont tenus d'observer une discrétion absolue quant aux informations qui sont portées à leur connaissance ainsi que sur la motivation des décisions prises. Les débats sont confidentiels.

Les documents de séance ayant permis l'attribution des logements et faisant apparaître des informations personnelles sur les demandeurs doivent être détruits.

Article 17 : Compte-rendu de l'activité de la CALEOL

Conformément à l'Article L441-2-5 du CCH, la CALEOL rend compte de son activité une fois par an au Conseil d'Administration d'HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

Ce compte-rendu est transmis au représentant de l'État dans le Département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux Présidents des Établissements Publics de Coopération Intercommunale mentionnés à l'Article L441-1-1 du CCH et aux Maires des communes intéressées.

Article 18 : Procédure d'urgence

Le Président aura pouvoir, en cas d'urgence exceptionnelle, de décider d'un relogement en dehors de la CALEOL. L'urgence est caractérisée par l'impossibilité des personnes d'occuper leur logement du fait d'un péril imminent, d'un incendie, d'un dégât des eaux, d'une catastrophe naturelle.

Le principe du relogement temporaire autorisé par le Président suite aux cas d'urgence précités a pour conséquence la conclusion d'une convention d'occupation précaire avec la personne concernée.

Cette mise à disposition d'urgence fera l'objet d'une information à la CALEOL.

Dans le cas d'un relogement définitif, la demande sera soumise en CALEOL pour une attribution, sous réserve du respect des critères d'attribution.

Dans ces conditions, la CALEOL peut donc être amenée à entériner les attributions d'urgence qui ont été validées par le Président.

Cette procédure d'urgence vise aussi bien les cas de sinistres susceptibles d'intervenir au sein du patrimoine de l'Office que ceux intervenus dans le parc d'un autre bailleur social ou privé.

Article 19 : Procédure de relogement hors ANRU

Dans le cadre d'un choix stratégique lié à la politique patrimoniale de l'Office et décidé par le Conseil d'Administration (exemple : démolition hors ANRU, problèmes techniques graves engendrant des coûts ou des risques financiers conséquents et/ou une indisponibilité à long terme du logement), la CALEOL sera invitée à examiner en priorité les dossiers de relogement des locataires concernés.

Article 20 : Examen des conditions d'occupation des logements

La CALEOL est chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements que l'office lui soumet ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

Tous les 3 ans à compter de la signature du contrat de location, l'office est tenu de faire un point sur la situation des locataires, sur la base des informations recueillies par les enquêtes.

L'office sera tenu de travailler avec le locataire pour proposer un logement adapté à ses souhaits et à ses capacités dans les cas suivants :

- Sous-occupation telle que définie à l'article L 621-2 du code de la construction et de l'habitation
- Sur-occupation telle que définie au 3° du I de l'article L 542-2 du code de la sécurité sociale
- Besoin d'un logement adapté au handicap
- Disparition de la situation de handicap qui avait conduit à l'attribution d'un logement adapté
- Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé, sans que ce dépassement n'entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux.

Lorsque l'office constate l'une de ces situations, il transmet le dossier à la CALEOL dont les compétences sont élargies au-delà de la seule attribution initiale d'un logement.

Elle émet des préconisations en matière d'offres de relogement à proposer au locataire.

Ces avis sont communiqués au locataire, sans que ses droits d'occupation du logement soient remis en cause.

Article 21 : Obligations en matière de protection des données personnelles

Conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978 et au Règlement européen dit RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel, l'Office, en qualité de responsable de traitement, met en œuvre un traitement de données ayant pour finalités :

- L'organisation et la tenue de la commission
- l'attribution ou la non attribution d'un logement locatif social

La gestion des demandes de logement et la gestion de l'attribution des logements relèvent de l'exécution d'un contrat auquel la personne concernée est partie ou à l'exécution de mesures précontractuelles prises à la demande de celle-ci.

L'enregistrement des demandes de logement y compris dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ainsi que la gestion, l'organisation, le suivi de la commission relèvent d'obligations légales imposées au responsable de traitement.

La collecte des données a un caractère réglementaire et obligatoire ; une collecte de données incomplète fait obstacle à l'étude du dossier.

Catégorie de données traitées

Données personnelles relatives aux candidats :

Il s'agit de toutes les données nécessaires à la tenue de la commission conformément à la réglementation en vigueur.

Données personnelles relatives aux membres de la commission :

Pour assurer le bon fonctionnement de la commission, il s'agit des noms et des prénoms, des coordonnées des membres de la CALEOL.

Catégorie de destinataires des données

Les données personnelles sont destinées aux seules personnes habilitées par l'Office pour les besoins de leurs missions. Les données peuvent faire l'objet d'une communication aux services institutionnels, aux autorités légalement habilitées à en connaître, aux réservataires, chacun pour ce qui les concerne.

Durées de conservation

Les données des membres de la commission sont conservées le temps de la durée de leur mandat. Le PV de la CALEOL est conservé 4 ans.

Droits personnels

Les personnes concernées par la collecte de données personnelles disposent du droit de demander au responsable de traitement l'accès aux données personnelles, la rectification ou l'effacement de celles-ci, une limitation du traitement, le droit de s'opposer au traitement et de bénéficier de la portabilité des données les concernant.

Tous les droits mentionnés peuvent être exercés à l'adresse électronique suivante : dpd@hmpmarseille.fr ou par courrier à l'adresse postale suivante :

HABITAT MARSEILLE PROVENCE AMPM

25 Avenue de Frais Vallon

13013 MARSEILLE

La saisine de la Cnil est également possible pour toute personne souhaitant introduire une réclamation.