



MANCELLE D'HABITATION

REGLEMENT INTERIEUR D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Article 1 :

Création et objet de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements

Article 2 :

Composition de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements

Article 3 :

Fréquence des sessions de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements

Article 4 :

Quorum et validité des décisions prises par la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements

Article 5 :

Procédure d'examen des dossiers des candidats et conditions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

Article 6 :

Définition des critères de priorité d'attribution

Article 7 :

Procédure de convocation des candidats retenus par la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements

Article 8 :

Mesures d'urgences

Article 9 :

Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements en dématérialisation

Article 10 :

Indemnisation des administrateurs

Article 11 :

Confidentialité, durée et renouvellement du présent règlement intérieur

.../...

ARTICLE 1 : Création et objet de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements

Conformément aux articles L441-2 modifié par LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 et suivants et R441-9 modifié par décret n°2017-834 du 5 mai 2017 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et au décret du 28 novembre 2007, il est créé au sein du Conseil d'Administration de Mancelle d'habitation une Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) de la société sur l'ensemble du département de la Sarthe.

La Commission a pour objet l'attribution nominative des logements vacants (article L441-2 du C.C.H) ou production nouvelle, propriétés de Mancelle d'habitation ou gérés par elle, et d'examiner l'occupation des logements.

ARTICLE 2 : Composition de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

La Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) de Mancelle d'habitation est composée de :

Avec voix délibérative :

- **6 membres titulaires** (article L441-2 du C.C.H modifié par les articles 2 et 3 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009) à savoir :
 - 5 représentants des Administrateurs actionnaires
 - 1 représentant des Administrateurs locataires
- **1 à 3 membres suppléants sont désignés par le Conseil d'Administration, afin de siéger en cas d'absence d'un ou plusieurs titulaires.**

Ils élisent en leur sein un Président sans limitation de durée et tant que le mandat d'administrateur est en cours. En cas d'absence du président, un des membres titulaires est élu ponctuellement le jour de la séance.

- **Le Maire de la commune (ou son représentant)** où sont implantés les logements attribués est membre de droit. Il dispose d'une voix délibérative, prépondérante en cas d'égalité des voix pour l'attribution de ces logements. En cas d'absence du Maire ou de son représentant, seul le Président aura une voix prépondérante en cas d'égalité.
- **Le représentant de l'Etat dans le département** ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral est membre de droit (article L441-2 du C.C.H modifiée par la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017).
- **Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale** compétents en matière de programme local de l'habitat sur le territoire duquel se situent les logements sont membres de droit. Lorsque l'EPCI a créé une Conférence Intercommunale du Logement (Article 441-1-5) et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (article 441-2-8), son président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. A défaut, le Maire de la commune dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. Sur le territoire d'intervention de Mancelle d'habitation, les EPCI concernés sont les suivants :
 - Le Mans Métropole
 - Communauté de communes de Sablé sur Sarthe

Avec voix consultative :

- Les réservataires non-membres de droit participent aux décisions qui concernent l'attribution des logements relevant de leur contingent,
- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3,
- Le Président 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 (articles R441-9 du C.C.H).

Par ailleurs, des représentants des services de Mancelle d'habitation, en charge notamment de la gestion locative, prennent part à la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) en qualité de rapporteurs des dossiers.

Selon la circulaire du 27/03/93 relative aux commissions d'attribution, la durée du mandat des membres de la commission est égale à celle des Administrateurs locataires, soit 4 ans selon l'article R481-6 du C.C.H. Il appartient au Conseil d'Administration de nommer les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

ARTICLE 3 : Fréquence des sessions de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

La Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) se réunit toutes les semaines, le lundi à partir de 9h15 au siège de Mancelle d'habitation. En fonction de l'activité et dans l'éventualité d'un lundi férié, la Commission d'Attribution des Logements pourra être convoquée un autre jour et/ou un autre horaire.

Un calendrier annuel des dates de Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) est transmis en fin d'année à l'ensemble des membres, aux EPCI, au représentant de l'Etat.

Le Maire et le réservataire recevront une convocation à participer à la séance, dès lors qu'un logement est présenté sur son territoire ou son contingent.

ARTICLE 4 : Quorum et validité des décisions prises par la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

La Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) peut valablement délibérer dès lors que 3 de ses membres de droit ou suppléants à voix délibérative sont présents.

Le quorum est calculé sur la base des 6 membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), non compris le Maire.

En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de 4 jours francs ; celle-ci peut alors statuer quel que soit le nombre de membres présents.

Les décisions de la Commission sont adoptées à la majorité des voix.

ARTICLE 5 : Procédure d'examen des dossiers des candidats et conditions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

Les logements soumis à l'examen de la Commission sont les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (article L.441-1 du CCH et circulaire du 27 mars 1993).

Les logements non conventionnés et les logements P.L.I. seront présentés à la commission d'attribution avec une seule candidature.

L'examen des dossiers se fait dans le respect des critères d'attribution et des priorités fixés par la loi et des orientations et règles définies par le Conseil d'Administration.

Avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant le montant du loyer net, des charges locatives, l'adresse, le type ainsi que l'étage auquel il est situé.

Chaque proposition d'attribution de logement en commission comporte au minimum trois candidatures (article R.441-3 du CCH), sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, justifié et documenté.

Une exception à cette obligation est faite lors de l'examen des candidatures des personnes désignées par le Préfet dans le cadre du dispositif DALO (article R.441-2-3 II alinéa 7 du CCH).

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'un examen individuel. Il est également précisé à la Commission une estimation d'un montant APL auquel les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataires du logement proposé ainsi que l'estimation du montant de leur loyer résiduel (prise en compte du taux d'effort – article 2 du CCH : R441-3-1 et arrêté du 10/03/2011).

Ces indications visent avant tout à veiller à ce que le logement proposé soit en adéquation avec les souhaits et les possibilités financières des candidats. Elles contribuent également à limiter la durée de la vacance locative et à minorer le risque d'impayé de loyer à moyen terme pour les futurs locataires.

La commission examine également les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet en application de l'article L. 442-5-2 ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. 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.

Cependant l'article L. 442-5-2 concerne les communes situées dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat, qui définit l'application de celui-ci dans les zones classées A et B1, et ne sont pas concernés par cet article les zones classées B2 et C.

Dans l'exercice de leur mission, les membres des commissions d'attribution doivent garantir aux demandeurs de logement une égalité de traitement indépendamment de leurs convictions religieuses.

Il appartient ensuite à la Commission de procéder à l'attribution nominative des logements et de hiérarchiser ses choix dans un ordre de priorité (décret du 15 février 2011) qui est approuvé selon les dispositions prévues à l'article 4 du présent règlement intérieur et dans le respect de la politique d'attribution.

Conformément à l'article L441-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement départemental.

A l'issue de chaque Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), un procès-verbal visé par le Président est établi. Un exemplaire est transmis au Préfet.

Conformément aux dispositions du décret du 28 juillet 1992, la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) rend compte de son activité au Conseil d'Administration, au moins 1 fois par an.

ARTICLE 6 : Définition des critères de priorité d'attribution

Conformément à l'article R441-9 du C.C.H, il appartient au Conseil d'Administration de décider de sa politique générale d'attribution des logements, le règlement intérieur se limitant quant à lui à l'organisation et au fonctionnement de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

Par conséquent, la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) veillera à appliquer la politique générale d'attribution telle que définie par le Conseil d'Administration en prenant en compte le règlement départemental qui a pour objet de fixer l'ordre des priorités prévues à l'article R 441-4.

ARTICLE 7 : Procédure de convocation des candidats retenus par la Commission d'attribution des logements

Le service commercial de la Direction du Développement Immobilier et de la Clientèle procède à la proposition de logements aux candidats par écrit selon l'ordre défini par la Commission. Le candidat dispose alors d'un délai de réflexion de dix jours maximums pour faire connaître son acceptation ou son refus (article R441-10 du CCH). Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Passé ce délai de réflexion, le service commercial pourra de plein droit procéder à la convocation du candidat suivant dans les mêmes conditions prévues à l'article 5.

En cas de rejet d'une candidature formulé par la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), le refus d'attribution sera notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de ce refus (article L441-2-2 du C.C.H).

ARTICLE 8 : Mesures d'urgences

En cas d'urgence (sinistres, incendies, catastrophes naturelles, personnes victimes de violences conjugales...), le Directeur Général ou par délégation le Directeur du Développement Immobilier et de la Clientèle peut prendre toutes les dispositions pour accueillir le ménage concerné dans un logement.

L'attribution sera alors prononcée lors de la première séance de la commission qui suivra cet événement exceptionnel.

ARTICLE 9 : Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements en dématérialisation (L.441-2 (dernier alinéa du III) du CCH)

Dans le cas d'impossibilité de réunir physiquement les membres de la CALEOL, celle-ci pourra se tenir sous forme numérique, en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par l'article L.441-2 du CCH (dernier alinéa du III), et approuvée également par le représentant de l'Etat dans le département.

Ces modalités prévoient notamment de garantir aux membres de la CALEOL un accès sécurisé à l'outil informatique, 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.

Elle précise également que pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante, et de pouvoir exprimer un choix libre et éclairé.

ARTICLE 10 : Indemnisation des administrateurs

Les administrateurs titulaires présents physiquement, ou les suppléants, aux réunions des commissions d'attributions bénéficient des indemnités de déplacement et de remboursement de frais suivant les modalités décidées par le Conseil d'Administration.

ARTICLE 11 : Confidentialité, durée et renouvellement du présent règlement intérieur

Eu égard au caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux Commissions d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance.

Le présent règlement intérieur est adopté par le Conseil d'Administration pour une durée de 3 ans renouvelable. Ce règlement pourra faire l'objet de modifications selon l'évolution de la réglementation en vigueur par voie d'avenant.

Règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements – validé au CA du 10/10/2024