

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20221216-1384-DE-1-1
Date de télétransmission : 19/12/2022
Date de réception préfecture : 19/12/2022

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 16 DÉCEMBRE 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame MENU, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur CHERET, Monsieur DECLEMY, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE, Madame ROSSIGNOL, Madame VAN HEGHE.

Excusés : Monsieur PANNIER qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur DUBREUCQ.

Modification du règlement intérieur de la CALEOL

Direction politique clients et solidarités
Rapporteur : Mme PACHECO Isabelle

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite ELAN du 23 novembre 2018, en son article 109, a modifié l'article L441-2 du Code de la construction et de l'habitation relatif à la compétence de la commission d'attribution de logements.

La commission renommée commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) examine les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet conformément à l'article L442-5-2 du code de la

construction et de l'habitation.

Le bailleur examine les conditions d'occupation des logements tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de location, dans les zones dites tendues, définies par décret. Il transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- La sur occupation
- La sous occupation
- Un Logement quitté par l'occupant handicapé lorsque le logement est adapté
- La reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant un logement adapté
- Le dépassement du plafond des ressources applicable au logement

Actuellement les secteurs concernés au sein de l'office sont Lens, Béthune, Le Touquet.

La CALEOL émet un avis sur chaque situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire concerné. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Sur la base de cet avis, Pas-de-Calais habitat examine avec le locataire, les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Le règlement intérieur de la commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements, dans sa rédaction actuelle ne comporte pas de précision sur la nouvelle compétence de la CALEOL. Il est donc nécessaire de l'adapter notamment dans son paragraphe 1 : compétence et en créant un nouveau paragraphe 15 : Examen de l'Occupation des logements.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ valident les modifications apportées au règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements telles que figurant en annexe du rapport
- ✓ adoptent le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements dans sa nouvelle rédaction.

Décision adoptée à l'unanimité

Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

(Suite adoption de la délibération modificatrice adoptée par le Conseil
d'administration du **16 décembre 2022**, applicable à partir du mois de **janvier 2023**)

Article 1 - Compétence

En application de l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'habitation, les commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements, créées au sein de Pas-de-Calais habitat, sont chargées de l'attribution nominative de chaque logement locatif dans le respect des objectifs fixés aux articles L.441, L.441-1 et L.441-2-3 du Code de la Construction et de l'habitation et des priorités définies audit code.

Elles examinent également les dossiers des locataires que le bailleur lui transmet en application de l'article L. 442-5-2 du Code de la construction et de l'habitation et constatent, le cas échéant, la situation et définissent les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elles peuvent conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Article 2 – Compétence géographique des commissions d'attribution de logements

En fonction de la dispersion géographique de son parc locatif, il existe au sein de Pas-de-Calais-habitat, 5 commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.

Chaque commission est compétente pour statuer sur l'attribution des logements **et l'examen de l'occupation des logements** situés sur le territoire qu'elle couvre. Le logement est donc attribué par la commission sur le territoire où se situe le logement vacant.

Ces commissions locales d'attribution et d'examen de l'occupation des logements sont toutes soumises au présent règlement intérieur.

Article 3 – Composition des commissions d’attribution

Selon l’article R441-9 II du Code de la Construction et de l’Habitat, la commission, ainsi que, le cas échéant, les commissions locales sont composées :

1° Avec voix délibérative :

a) Six membres désignés librement par le Conseil d'administration ou de surveillance dans les conditions fixées au III. 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 ;

b) Le préfet ou son représentant ;

c) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence.

Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix lorsque l'établissement public de coopération intercommunale sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

d) Le 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 si le président de l'établissement public de coopération intercommunale n'en dispose pas ;

e) S'il y lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 et comprenant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative. »

2° Avec voix consultative :

a) 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 ;

b) 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. »

Selon l'article R441-9 III du Code de la Construction et de l'Habitation, dans le cas d'une commission unique, les six membres mentionnés au R441-9 II sont désignés, parmi ses membres, par le Conseil d'administration ou le Conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.

En cas de pluralité de commissions, le Conseil d'administration ou le Conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires.

Article 4 – Désignation des membres par le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires.

Des suppléants peuvent être désignés par le Conseil d'administration pour satisfaire au quorum requis à l'article 8 du présent règlement.

Article 5 – Election du président et du vice-président de chaque commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements

Les 6 (six) membres désignés par le Conseil d'administration élisent en leur sein à la majorité absolue un président pour chacune des commissions. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Article 6 – Convocation

Sous peine de nullité, les réunions des commissions doivent être précédées de l'envoi, par tous moyens permettant de justifier de l'envoi, de convocations et de l'ordre du jour à chacun des membres de la commission tel que défini à l'article 3 du présent règlement 48 heures à l'avance et dans le respect de la convention de réservation du contingent préfectoral.

Le Préfet est destinataire de la convocation et de l'ordre du jour de toutes les réunions des commissions d'attribution de logements ainsi que du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.

Si le quorum prévu à l'article 8 n'est pas réuni, les membres de la commission sont à nouveau convoqués.

Article 7 – Règles concernant les pouvoirs et les mandats

Article 7-1 – La possibilité pour le préfet, le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et le maire de se faire représenter

Le préfet, le président des EPCI et le maire peuvent désigner un représentant pour les commissions d'attribution de logement. Ils devront alors préciser la durée du mandat et en adresser un exemplaire à Pas-de-Calais habitat.

En cas d'accord entre le mandant et le mandataire et si le mandat le précise, les convocations sont envoyées directement au mandataire. La présence aux commissions d'attribution peut être assurée indifféremment par le mandant ou son mandataire ; le mandat devra en outre préciser si le mandataire a la faculté de donner pouvoir à un autre membre de la commission dans les termes de l'article 7.2 ci-dessous.

Si la représentation ne s'exerce que pour une seule réunion de la commission, le mandat devra être transmis avant la tenue de celle-ci.

Article 7-2– La possibilité pour les membres de la commission de donner pouvoir

Les membres d'une commission qui ne peuvent pas participer à une réunion peuvent donner un pouvoir à un autre membre de cette commission. Chaque membre ne peut être porteur que d'un pouvoir en plus du sien propre.

Les pouvoirs peuvent être permanents ou seulement temporaires, c'est-à-dire pour une ou plusieurs séances. Si ces pouvoirs sont permanents et si le donneur et le porteur du pouvoir en sont d'accord, les convocations, si le pouvoir le précise, seront envoyées directement au porteur. La présence du donneur ou du porteur du pouvoir désigné à l'avance est indifférente. Un porteur permanent de pouvoir ne peut confier la voix dont il est porteur qu'avec l'accord du donneur de pouvoir ; cette délégation peut, elle aussi, être permanente et figurer sur le pouvoir même.

Le membre convoqué qui prévoit d'être absent envoie les mandats et pouvoirs par tous moyens prévus à l'article 6 au membre choisi pour le représenter.

Les pouvoirs peuvent être impératifs et des instructions précises sur l'ordre du jour de chaque séance peuvent être données au porteur du pouvoir. Le donneur et le

porteur du pouvoir font leur affaire de leur relation et du respect de leur accord qui peut être permanent ou pour une seule séance, réciproque ou non, auquel cas il est prévu que deux pouvoirs sont rédigés.

Le pouvoir du président de la commission ne peut être donné qu'au vice-président. La voix prépondérante ne s'exerce qu'en cas de partage égal des voix des présents et des représentés, le porteur d'une voix votant deux fois.

Le pouvoir du président de l'établissement public de coopération intercommunale où sont implanté(s) le ou les logements attribués ou son représentant, lequel emportera la voix prépondérante du président, ne s'exerce qu'en cas de partage égal des voix des présents et des représentés, le porteur d'une voix votant deux fois.

Ce pouvoir ne s'exerce que si le territoire où se situent les logements attribués a créé une conférence intercommunale du logement et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Article 8 - Quorum

Le quorum doit être supérieur ou égal à la moitié au moins des membres de la commission ayant voix délibérative.

Article 9 – Périodicité et lieu des réunions

En application de l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, chacune des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements se réunit au moins une fois tous les deux mois sur le territoire concerné.

Cette périodicité pourra varier en fonction du nombre de logements vacants à attribuer et du flux de demandes de logements.

Article 10 – Durée des commissions d'attribution

Les commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements sont créées pour une durée identique à celle du mandat des administrateurs désignés par le Conseil départemental du Pas-de-Calais.

Article 11 - Commissions dématérialisées

La commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par le Conseil d'administration et approuvées également par le représentant de l'Etat dans le département.

L'outil de dématérialisation des commissions génère un envoi automatique par mails des convocations et ordres de jour aux membres au plus tard vingt-quatre heures avant l'ouverture des votes. Les membres disposent d'un temps de vote précisé.

Le procès-verbal de la commission est établi et validé par le président de ladite commission à la clôture des votes.

La validation du président génère à son tour les actions de transmission du procès-verbal de clôture de la commission aux membres de la commission et déclenche la communication aux candidats.

Une commission d'attribution physique est maintenue au moins une fois tous les deux mois pour une étude de dossiers complémentaires notamment pour des logements en libération, des mises en service.

Article 12 - Reddition des comptes

Les commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements rendent compte de leur activité au Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat au moins une fois par an au travers d'un rapport écrit.

Pas-de-Calais habitat rend compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale et aux maires des communes intéressées.

Article 13 – Révision du règlement intérieur

Le règlement intérieur peut être modifié à tout moment par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat. Dans ce dernier cas, le Conseil d'administration met immédiatement à l'ordre du jour le projet de modification du règlement intérieur tel qu'élaboré dans les conditions suivantes.

Cette proposition de modification sera examinée tant au regard de son opportunité pour le fonctionnement des commissions qu'au regard de sa conformité à l'ensemble des dispositions applicables et notamment celles issues du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le projet de modification sera élaboré et adopté dans les meilleurs délais en qualité de projet et transmis au Conseil d'administration pour adoption, amendement ou rejet et maintien du règlement ancien. La commission maintiendra alors le projet.

Article 14 – Traitement des demandes

En application de l'article R.441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute demande d'attribution de logement locatif social doit faire l'objet d'un enregistrement national dès réception du formulaire renseigné, accompagné de la copie d'une pièce attestant l'identité du demandeur et, s'il y a lieu, de la régularité de son séjour sur le territoire national.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements, si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro d'enregistrement national.

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 dans le guide des attributions de logement adopté par le Conseil d'administration.

Article 15 – Examen de l'occupation des logements

Le bailleur examine les conditions d'occupation des logements tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de location, dans les zones dites tendues, définies par décret. Il transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- La sur-occupation
- La sous-occupation
- Un Logement quitté par l'occupant handicapé lorsque le logement est adapté
- La reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant un logement adapté
- Le dépassement du plafond des ressources applicable au logement

La CALEOL émet un avis sur chaque situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire concerné. Elle peut conseiller l'accès sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Sur la base de cet avis, Pas-de-Calais habitat examine avec le locataire, les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Article 16 – Attributions d'urgence

En cas de relogement d'urgence devant intervenir dans les conditions décrites par la circulaire du 27 mars 1993 aux termes de laquelle « le règlement intérieur peut prévoir une procédure particulière dans les cas d'extrême urgence, en prévoyant par exemple qu'une personne isolée ou un ménage puisse être accueilli dans un logement, et l'attribution prononcée seulement ultérieurement par la commission. Mais de telles pratiques ne peuvent rester qu'exceptionnelles », un échange par tous moyens permettant d'être justifié sera réalisé avec le Président de la commission d'attribution logement et d'examen de l'occupation des logements, le préfet ou son représentant, le président de l'EPCI ou son représentant et le Maire de la Commune ou son représentant pour obtenir leur accord préalable. Cette attribution d'urgence concertée sera ensuite formalisée sur le procès-verbal de la commission d'attribution suivante en détaillant les motifs légitimant cette procédure d'exception (incendie, inondation, catastrophe naturelle, ...).

Article 17 – Analyse des demandes de logements des réservataires

Pas-de-Calais habitat étudie les demandes présentées par les réservataires :

- en fonction de critères communs de respect du Code de la Construction et de l'Habitation et du Plan Départemental d'Action en faveur de l'hébergement et du Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et du Droit au Logement opposable (DALO).
- en fonction du contenu de chacune des conventions passées avec les réservataires.

* * *