

REGLEMENT INTERIEUR DE LA CALEOL

**Commission d'attribution des logements
Et d'examen de l'occupation des logements**

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
TITRE I : ORGANISATION.....	3
1 Objet et compétence.....	3
2 Composition	3
Avec voix délibérative	3
Avec voix consultative.....	3
3 Présidence	4
4 Périodicité et lieux des séances.....	4
5 Convocation aux séances	4
6 Quorum, représentation et vote.....	4
7 Séances dématérialisées	5
8 Obligation de réserve	5
9 Rapport annuel d'activité	6
TITRE II : FONCTIONNEMENT	7
10 Informations	7
11 Contingents d'attribution	7
12 Procédure d'attribution.....	7
13 Procédure d'extrême urgence	8
14 Décisions de la CALEOL.....	9
TITRE III : ORIENTATIONS APPLICABLES A L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	10
15 Cadre général	10
16 Critères d'attribution.....	10
16.1 - Critères de priorité.....	10
16.2 - Critères de priorisation	11
16.3 - Situation du demandeur	11
16.4 - Niveau de ressources.....	12
16.5 - Equilibre de peuplement	12
16.6 - Parcours résidentiel	12
16.7 - Logements pour personnes en situation de handicap	12

PREAMBULE

Il est créé, par décision du conseil d'administration d'Habitatys, une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements¹ (CALEOL).

Le présent règlement établit les règles d'organisation et de fonctionnement de la CALEOL². En cas de modification des dispositifs législatifs, ceux-ci s'appliqueront automatiquement au présent règlement intérieur.

Depuis la Loi ELAN du 24 novembre 2018, la Commission d'Attribution des Logements est devenue la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation.

Dans les zones dites « tendues » (déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements), le bailleur examine tous les trois ans les conditions d'occupation du logement.

Habitatys, Office Public de l'Habitat du Lot-et-Garonne, ayant son patrimoine uniquement dans son département de rattachement ; département où aucune zone « tendue » n'a été identifiée, n'est pas tenu d'examiner les conditions d'occupation des logements de son parc au sens de la législation³.

La CALEOL ne s'attachera donc qu'en sa mission première, l'attribution des logements.

Pour le détail, notamment des missions de la CALEOL, les administrateurs se référeront aux articles L441-2, L442-9, R411-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, qu'il serait trop long de reprendre ici.

Ce règlement intérieur de la CALEOL annule et remplace le précédent règlement.

¹ Articles L441-2 et R 411-9 du code de la construction et de l'habitation

² Article 75 de la loi égalité citoyenneté du 27 janvier 2017 et la loi ELAN du 24 novembre 2018

³ Article L442-5-2 du code de la construction et de l'habitation

Article R442-3-3 du code de la construction et de l'habitation

Article 1, arrêté du 3 octobre 2017, relatif aux zones géographiques mentionnées aux articles R442-3-3 et R481-11 du code de la construction et de l'habitation. JORF n°0256 du 1^{er} novembre 2017

Annexe I, arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R304-1 du code de la construction et de l'habitation. JORF n°0180 du 6 août 2014

TITRE I : ORGANISATION

1 Objet et compétence

La Commission d'attribution a pour mission d'attribuer nominativement chaque logement mis ou remis en location conformément aux orientations définies par le conseil d'administration⁴.

Ces logements appartiennent à Habitalys ou sont gérés par ce dernier en vertu d'une convention de gérance, lorsque cette dernière prévoit l'attribution de logement.

La compétence de la CALEOL s'exerce sur tout le département du Lot-et-Garonne et plus précisément dans toutes les communes dans lesquelles Habitalys détient du parc ou gère des logements locatifs.

2 Composition

Chaque membre de la CALEOL est désigné pour la durée de son mandat en tant qu'administrateur d'Habitalys. Toute fin anticipée du mandat entraîne la fin de sa désignation en tant que membre de la CALEOL.

La commission est composée :

Avec voix délibérative

- De six membres représentant Habitalys, désignés par son conseil d'administration
 - Parmi lesquels est présent un représentant des locataires
- Du maire de la commune où est implanté le logement à attribuer ou de son représentant
 - 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 dont le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé⁵ où est situé le logement à attribuer ou de leur représentant

S'il y a lieu :

- Le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant
 - Pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance comprenant l'attribution des logements

Avec voix consultative

- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique⁶
- Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent

Sur invitation du président :

- 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

⁴ Article L441-1 du code de la construction et de l'habitation et IV du R441-9 du code de la construction et de l'habitation

⁵ Article L441-1, alinéa 23 du code de la construction et de l'habitation

⁶ Article L365-3 du code de la construction et de l'habitation, selon des modalités définies par décret

3 Présidence

Les six membres représentant Habitalys, élisent en leur sein le président de la CALEOL à la majorité absolue. En cas de partage de voix, le candidat le plus âgé est élu. Le président est élu pour la durée de sa désignation en tant que membre de la CALEOL.

Le Président :

- Convoque la commission d'attribution,
- Fixe l'ordre du jour des réunions,
- Préside les séances,
- Signe le procès-verbal,
- Rend compte de l'activité de la commission, au conseil d'administration, par la remise du rapport d'activité annuel de l'office.

Sur proposition de son président, la CALEOL confère à un membre le titre de vice-président. Ce dernier assiste le président dans ses fonctions et le supplée en cas d'absence ou d'empêchement.

4 Périodicité et lieux des séances

La commission se réunit deux fois par mois.

A chaque réunion elle étudie les attributions des logements vacants, ou prochainement disponibles des deux territoires de gestion, à savoir :

- Agence d'Agen
- Agence de Marmande

5 Convocation aux séances

Un calendrier annuel des instances et commissions (dont la CALEOL) est transmis chaque début d'année aux administrateurs.

Les membres de la commission sont convoqués aux séances par mail au moins sept jours avant la date de la séance. Cette convocation contient l'ordre du jour, le lieu, la date et l'heure de la séance.

Le Maire / président de l'EPCI de la commune concernée est également convoqué dans les mêmes formes et délai. Cette convocation fait état de l'ordre du jour prévisionnel, susceptible de modification jusqu'à la séance convoquée.

6 Quorum, représentation et vote

La commission ne peut valablement délibérer que lorsque la moitié des membres ayant voix délibérative participent à la séance.

La représentation d'un membre est effectuée par la délivrance d'un pouvoir écrit à un autre membre.

Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

Ce pouvoir ne peut pas être pris en compte dans la détermination du quorum.

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés.

En cas d'égalité des voix, le Maire de la commune ou son représentant dispose d'une voix prépondérante sur les attributions qui concernent sa commune.

7 Séances dématérialisées

La participation des membres aux réunions par des moyens de visioconférence ou de télécommunication satisfait aux conditions suivantes⁷ :

- Garantir⁸ l'identification et la participation effective à la séance des membres y participant par des moyens de visioconférence ou de télécommunication transmettant au moins la voix des participants et qui satisfassent à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des dossiers présentés,
- Le procès-verbal de la séance fait notamment état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à un moyen de visioconférence ou de télécommunication lorsqu'il a perturbé le déroulement de la séance.

Pendant la durée de la commission d'attribution numérique⁹, 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.

Tout membre de la commission d'attribution numérique peut à tout moment de la séance dématérialisée, demander le renvoi de la décision à une commission d'attribution physique.

Les séances sont soit physiques, soit dématérialisées. Il ne peut y avoir de participation à distance à une CALEOL physique.

8 Obligation de réserve

Compte tenu du caractère nominatif et des données personnelles contenues dans les demandes présentées et examinées, les membres de la CALEOL, ainsi que toutes personnes appelées à assister aux séances, sont tenus par une obligation de réserve et de confidentialité absolue. Ils s'engagent à ne pas divulguer les informations dont ils ont pu avoir connaissance pour la préparation ou en cours des séances des commissions¹⁰.

Tout manquement à cette obligation de confidentialité entrainera non seulement la révocation du membre de la CALEOL à cette commission mais également à toutes les instances de l'office dans lesquelles il officie. En outre, Habitatlys se donne le droit d'engager des poursuites pénales en cas de manquement grave et avéré.

La révocation d'un membre à la commission sera soumise au vote à majorité simple du conseil d'administration à sa plus prochaine séance. A la découverte de ce manquement signifié au président de l'office et jusqu'au vote de révocation, ce membre ne pourra participer aux séances de la CALEOL.

A l'issue de la séance les membres de la commission doivent restituer tous les documents communiqués. De même, après chaque séance, chaque membre doit s'assurer de la destruction des ordres du jours ou toute autre information éventuellement communiqués préalablement à cette CALEOL.

⁷ Articles R225-21 et -23 du code de commerce

⁸ Article L225-37, alinéa 3 du code de commerce

⁹ Article L441-2, III, dernier alinéa du code de la construction et de l'habitation

¹⁰ Loi n°78-17 du 6 janvier 1978, dite loi informatique et libertés modifiée par décret n°2019-539 du 29 mai 2019

Si un membre de la commission est intéressé directement ou indirectement dans un dossier présenté, il est dans l'obligation de révéler la situation de conflit d'intérêts dans laquelle il se trouve, y compris s'il n'en tire aucun bénéfice matériel, il doit quitter la salle et ne pas participer au débat et au vote¹¹.

Seuls les services compétents d'Habitatys sont habilités à adresser aux candidats les décisions les concernant.

9 Rapport annuel d'activité

La commission rend compte de son travail, au conseil d'administration une fois par an¹² et ce, dans le rapport d'activité de l'office.



¹¹ Loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite Loi SAPIN 2

¹² Article r441-9 du code de la construction et de l'habitation

TITRE II : FONCTIONNEMENT

10 Informations

Les services de gestion locative de chaque agence synthétisent les informations relatives à la demande de logement et aux caractéristiques du logement, dont notamment :

- Le logement
 - Résidence, réservataire, type de logement, date de disponibilité, loyer
- Le demandeur
 - Identité, date de la demande, numéro unique de la demande, âge du candidat, composition familiale, titre de séjour régulier
- Les caractéristiques socio-économiques
 - Revenus, structure des revenus, ratio, allocation logement, résiduel à payer, reste à vivre
- Les motivations de la demande
 - Motif, urgence, etc.

11 Contingents d'attribution

Conformément au décret n°2021-1016 du 30 juillet 2021, la date limite de mise en œuvre de la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux est reportée.

Dans cette attente, les réservations peuvent porter sur des logements identifiés dans des programmes, sur un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs de l'office, ou sur une combinaison entre ces deux formules.

Dans tous les cas, ces réservations s'exercent lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent. Le réservataire peut confier à Habitalys le soin de proposer des candidats pour son compte à la commission d'attribution. A défaut, les conventions comportent indication du délai dans lequel le réservataire propose des candidats à l'organisme, ainsi que les modalités d'affectation du logement à défaut de proposition au terme du délai.

Un contingent non utilisé pourra faire l'objet d'une répartition négociée avec les autres réservataires. Un contingent de réservations supplémentaires pourra librement être déterminé avec l'office en contrepartie d'apports complémentaires.

En toute hypothèse, la convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'office définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre.

12 Procédure d'attribution

Les demandes de logement sont instruites et présentées à la CALEOL par les services des agences Habitalys en charge de la gestion des demandes de logement.

Toute demande examinée par la CAL doit obligatoirement être affectée du numéro unique départemental en cours de validité.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, et autres exceptions prévues¹³, la commission examine les dossiers éligibles et dans tous les cas au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

Pour chaque logement à attribuer, les services sélectionnent dans la liste d'attente des demandeurs des dossiers dont les caractéristiques correspondent aux critères de priorisation des demandes et aux orientations applicables à l'attribution des logements détaillés au titre III ci-après.

Une même demande peut être sélectionnée sur plusieurs communes.

Les demandeurs sélectionnés sont contactés individuellement. Dans la mesure du possible, il leur est proposé une visite du logement et donné tous les éléments de tarification ainsi qu'une simulation de l'APL susceptible d'être accordée.

Il est fait en sorte, qu'après cette présélection, il subsiste au moins 3 candidats ayant déclaré répondre favorablement à une proposition de la commission qui leur serait faite.

Lors de la réunion, la commission conserve néanmoins le bénéfice du listing faisant apparaître l'ensemble des dossiers, mais le responsable de l'agence expose la situation des demandeurs ayant fait l'objet d'un contact personnalisé et d'une visite du logement à attribuer.

La commission est souveraine pour suivre ou non les propositions formulées par les services de l'agence ou déroger aux critères de sélection si le contexte particulier d'une commune ou l'intérêt de l'office le justifie.

13 Procédure d'extrême urgence

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors des commissions, hors cas d'extrême urgence. Dans ce cas, la CALEOL sera invitée, dès connaissance de la nécessité de reloger une famille, à statuer sur l'attribution d'un logement.

L'extrême urgence se limite aux événements suivants :

- Arrêté de péril,
- Explosion/incendie,
- Dégât des eaux,
- Catastrophe naturelle.

Une justification du caractère inhabitable du logement actuel de la famille sera faite aux membres de la commission par tout moyen (attestation du Maire, photographie, etc.).

Compte tenu de la situation, les services instructeurs adresseront aux membres de la CALEOL une fiche de synthèse présentant la situation du demandeur et de la nécessité d'effectuer un relogement dans le cadre de la procédure d'urgence. Chaque membre se prononcera sur l'attribution, au regard des éléments fournis et vérifiés, soit au minimum :

- La demande est enregistrée dans le SNE avec N° unique de demande
- Les conditions de séjour sur le territoire sont valides ou les conditions de nationalité Française
- Les documents obligatoires sont bien fournis ;
 - Avis d'imposition n-2 au regard des plafonds de ressources.

¹³ Article R441-3 du code de la construction et de l'habitation

Les règles de quorum (point 6 ci-avant) s'appliquent à cette procédure, le vote se fera exclusivement par mail.

La décision de la CALEOL fera l'objet d'un procès-verbal signé par le président de la commission. Cette attribution fera l'objet d'une information à la CALEOL, lors de la séance suivant l'attribution.

14 Décisions de la CALEOL

Pour chaque candidat, la Commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes¹⁴ :

- 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'offre¹⁵ par le ou les candidats classés devant lui ;
- Attribution du logement proposé à un candidat sous conditions suspensives, lorsqu'une pièce justificative¹⁶ est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution
- Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social¹⁷,
 - Notifié par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant de vérifier la remise au demandeur et expose le ou les motifs.

Les agences adressent les propositions de logement aux demandeurs retenus par la commission. Ces propositions ont une durée de validité de 10 jours.

Passé ce délai, la non-réponse du demandeur sera considéré comme un refus.

Une fois par an, le bilan annuel des attributions sera présenté en séance.

Pour le détail des conditions d'attribution des logements, les membres de la CALEOL se référeront aux articles R441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, qu'il serait trop long de reprendre ici.

¹⁴ Article R441-3 du code de la construction et de l'habitation

¹⁵ Article R441-10 du code de la construction et de l'habitation

¹⁶ Article R441-2-4-1 du code de la construction et de l'habitation

¹⁷ Article R441-2-8 du code de la construction et de l'habitation

TITRE III : ORIENTATIONS APPLICABLES A L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

15 Cadre général

Pour chaque dossier examiné, la CALEOL fonde sa décision en s'appuyant sur les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles suivantes, qu'il serait trop long de reprendre ici, sur lesquelles la commission fonde sa décision d'attribution :

- Critères législatifs et réglementaires relatifs aux attributions prioritaires
- Convention d'Utilité Sociale de l'office (CUS)
- Critères d'attribution de l'office
- Conventions de réservation
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- Conférence intercommunale du logement
- Conférence intercommunale d'attribution
- Contrat de ville
- Accord collectif départemental ou intercommunal

Parmi les dispositions législatives¹⁸, il est rappelé que :

- Au moins 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV, sont consacrées aux demandeurs du 1er quartile,
- Au moins 50% des attributions annuelles de logements situés dans les QPV sont consacrées à des demandeurs autres que les demandeurs du 1er quartile.

16 Critères d'attribution

Pour l'attribution des logements, il est tenu compte du classement des dossiers des demandeurs selon les critères suivants :

- Réservataire
- Critères de priorité et de priorisation de la demande
- Situation du demandeur
 - Patrimoine du ménage
 - Composition familiale
 - ...
- Date initiale de la demande
- Choix du candidat (localisation, genre, typologie ...)
- Niveau de ressources / Taux d'effort¹⁹
- Situation professionnelle
- Equilibre de peuplement
- Parcours résidentiel

16.1 Critères de priorité¹⁸

Il est tenu compte de critères de priorité, à savoir :

- Demandeur reconnu prioritaire par la commission de médiation (DALO)²⁰,

¹⁸ Article L441-1 du code de la construction et de l'habitation

¹⁹ Article R441-3-1 du code de la construction et de l'habitation

Arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R441-3-1 du CCH

²⁰ Article L441-2-3 du code de la construction et de l'habitation

- Personnes en situation de handicap²¹, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap (cf. point 16.7),
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique²²,
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ,
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- Personnes mariées, vivant maritalement ou pacsées justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, et personnes menacées de mariage forcé,
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords,
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ²³,
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme²⁴,
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), la convention intercommunale d'attribution (CIL) et les accords collectifs²⁵ déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux par les membres de la CALEOL.

16.2 Critères de priorisation

En complément des critères de priorité, Habitalys priorisera :

- Les mutations internes :
Les demandes de mutation interne, présentées par les services dans l'intérêt général ou particulier du demandeur,
- Selon l'ancienneté de la demande :
Il a été déterminé dans le département du Lot-et-Garonne que le délai considéré comme anormalement long pour donner satisfaction à une demande est de 18 mois, aussi les demandes dont l'ancienneté dépassera ce délai seront également priorisées.

16.3 Situation du demandeur

Il est tenu compte de critères liés à la condition du demandeur, à savoir notamment :

- Du patrimoine du ménage,
- De la composition du ménage,
 - Prise en compte de l'adéquation entre le type de logement et la composition familiale et notamment le refus d'un logement similaire,

²¹ Article L114 du code de l'action sociale et des familles

²² Article L312-1 9° du code de l'action sociale et des familles

²³ Article L121-9 du code de l'action sociale et des familles

²⁴ Articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal

²⁵ Articles L441-1-1 et L441-1-2 du code de la construction et de l'habitation

- Du niveau de ressources du ménage,
- Des conditions de logement actuelles du ménage,
 - Evaluation de l'occupation du logement,
 - Prise en compte du handicap/vieillessement,
- 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,
- De l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

16.4 Niveau de ressources

Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux prennent le cas échéant en compte :

- Du montant de l'aide personnalisée au logement,
- Des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre,
- Des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Ces aides auxquelles le ménage peut prétendre ou dépenses engagées sont prise en compte dans le calcul du taux d'effort¹⁸.

16.5 Equilibre de peuplement

Le choix définitif du candidat se fera dans le respect de l'équilibre de peuplement de la résidence selon les données statistiques sur l'occupation actuelle.

16.6 Parcours résidentiel

Les demandes de locataires Habitalys qui, après plusieurs années d'occupation d'un logement collectif, sollicitent une mutation vers un logement individuel sont également examinées avec attention.

16.7 Logements pour personnes en situation de handicap

Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes²⁶.

Ils seront proposés en priorité aux demandeurs victimes d'un handicap important les contraignant à vivre dans un logement adapté, pour cause notamment de l'utilisation d'un fauteuil roulant ou d'un appareillage spécial.

L'office fera la publicité de la vacance de ces logements auprès des organismes et associations s'occupant des handicapés.

²⁶ Article R441-4 du Code de la construction et de l'habitation