



REGLEMENT INTERIEUR

COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

Le Conseil de Surveillance, en sa séance du 20 mai 2020, procède à la mise à jour du règlement intérieur d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements adopté en sa séance du 28 juin 2019.

PREAMBULE

Il est créé, conformément à l'article L.441-2 et R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif.

Dans les mêmes conditions, une commission d'attribution est créée sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, d'un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou de la commune de Paris lorsque, sur le territoire concerné, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux.

La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs conformément aux orientations définies dans le règlement d'attribution des logements de LogiStart, et notamment dans le respect des objectifs fixés à l'article L.441 du CCH et des priorités définies aux articles L.441-1 et L.441-2-3 du CCH en faveur des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées .

Conformément à l'article R.441-9 du CCH, compte tenu de la taille du patrimoine de la Société, et de la dispersion géographique de ce parc, le Conseil de surveillance, par délibération en date du 28 juin 2019, décide de créer **deux commissions d'attribution** :

- Commission n° 1 : patrimoine de Normandie (départements 27/76),
- Commission n° 2 : patrimoine de l'Ile-de-France,

Le règlement intérieur ci-après fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement de ces deux commissions.

ARTICLE 1

COMPOSITION DE LA COMMISSION

La commission est composée de :

- **Six membres représentants l'organisme d'habitation à loyer modéré**, dont un représentant des locataires, qui élisent en leur sein le président de la commission. Ces 6 membres sont désignés par le Conseil de surveillance, mentionnés à l'article 2 du présent règlement intérieur (voix délibérative)
- Les **Présidents des établissements publics de coopération intercommunale** compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants, pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents sont membres de droit (voix délibérative)
- Le **Maire de la commune** où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit (voix délibérative).
- Le **représentant de l'Etat** dans le département où sont implantés les logements attribués, ou l'un de ses représentants, est membre de droit (voix délibérative)
- Les **Présidents du conseil de territoire des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris** ou leurs représentants, pour l'attribution des logements situés sur leur territoire, sont membres de droit (voix délibérative)
- Un **représentant** désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L.365-3 du CCH (voix consultative)
- Les **maires d'arrondissement de la commune de Paris** ou leur représentant, participent aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents (voix consultative)
- Les **réservataires** non membres de droit, pour l'attribution des logements relevant de leur contingent (voix consultative)

Autres participants aux réunions des CAL :

- Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 du CCH inclut l'attribution de logements, le **président de la commission d'attribution de l'organisme** ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour l'attribution de ces logements, de la commission d'attribution de l'organisme gérant (voix délibérative)
- Le président de la commission peut appeler à siéger, 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 (voix consultative)

ARTICLE 2

COMPETENCE GEOGRAPHIQUE ET DESIGNATION DES SIX MEMBRES

- Le Conseil arrête le ressort territorial et nomme les six membres de chaque commission comme suit :

Commission n° 1 – patrimoine Normandie (dont le ressort de compétence comprend les départements de l'Eure et de la Seine Maritime) :

- le chef du département clientèle-vente (ou suppléant)
- deux conseillers en clientèle (ou suppléant)
- un responsable de patrimoine (ou suppléant)
- la conseillère sociale (ou suppléant)
- un représentant élu des locataires.

Commission n° 2 – patrimoine Ile-de-France :

- le chef du département clientèle-vente (ou suppléant)
- le chef du service clientèle ou vente
- trois Conseillers en Clientèle (ou suppléant)
- un représentant élu des locataires.

- Conformément à l'article 1 du présent Règlement, s'ajoutent à ces six membres, le maire, le représentant de l'Etat dans le département, les présidents des EPCI compétents en matière de PLH et éventuellement les présidents du conseil de territoire des EPT de la métropole du Grand Paris constituant les membres à voix délibérative, et les autres participants.

- Le représentant des locataires de chaque commission d'attribution est nécessairement locataire de la société et satisfait aux conditions d'éligibilité exigées des conseillers des locataires eux-mêmes.

ARTICLE 3

DUREE DES FONCTIONS DES MEMBRES DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Les six membres des commissions d'attribution désignés par le Conseil sont nommés pour une durée de trois ans.

Les membres de la commission exercent leur mandat à titre gratuit.

ARTICLE 4

FREQUENCE ET LIEUX DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Les commissions se réunissent au moins une fois tous les deux mois et au plus une à deux fois par semaine, aux bureaux de l'Agence de Haute Normandie pour la commission n° 1 et au siège de la Société pour l'autre commission.

Suivant les impératifs de la société et d'organisation interne du service, les logements des programmes neufs des deux commissions peuvent être analysés séparément des autres attributions.

Les commissions rendent compte de leur activité au Conseil de surveillance de la Société au moins une fois par an.

Conformément au 17^{ème} alinéa de l'article L.441-1 du CCH « (...) les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions mentionnées à l'article L.441-2, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectués. ».

Cas des commissions dématérialisées :

La séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance. Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, 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 et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

ARTICLE 5

QUORUM

Chaque commission peut valablement délibérer dès lors que trois membres au moins (non compris le maire et les autres membres de droit) sont présents ou représentés.

La représentation d'un membre titulaire de la commission est effectuée par la présence de son suppléant.

ARTICLE 6

PRÉSIDENT DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

L'ordre du jour de la première réunion annuelle comprend impérativement l'élection du président, à la majorité absolue, par les six membres de chacune des commissions.

En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la commission désigne en début de séance celui des membres présents qui doit présider la séance.

ARTICLE 7

CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

Le Président confirme aux maires concernés par la commission, l'existence de dossiers concernant leur commune.

Le Président confirme aux représentants de l'Etat dans le département concernés par la commission, l'existence de dossiers concernant leur département.

Le Président confirme aux présidents du conseil de territoire des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris concernés par la commission, l'existence de dossiers concernant leur territoire.

Le Président confirme aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat concernés par la commission, l'existence de dossiers concernant leur territoire.

Cette confirmation pourra se faire par tous moyens même verbaux, 48 heures au moins avant la tenue de la séance.

Le Président indique l'ordre du jour qui comprend les types et adresses des logements à attribuer et les transmet, par tous moyens, à l'avance aux membres de la commissions.

En cas d'extrême urgence (relogement suite à incendie par exemple), ce délai peut être raccourci.

ARTICLE 8

SECRETARIAT DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Le secrétariat des commissions d'attribution est assuré par le Service Clientèle.

Chaque décision des commissions, que sont l'attribution, l'attribution par classement, l'attribution sous condition suspensive, la non-attribution ou le rejet pour irrecevabilité de la demande, est motivée et consignée dans un procès-verbal de séance signé par les membres présents ayant voix délibérative.

Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial et classés par ordre chronologique.

ARTICLE 9

RÔLE ET DÉCISIONS DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

- **Logements concernés** : La Commission d'Attribution attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, appartenant à la Société ou les logements mis et pris en gérance.

Sont donc soumis aux attributions réglementées les logements financés en PLR, PSR, HLMO, ILM, PLUS, PLA-I, PALULOS, PLS, PC locatif (les logements en résidence sociale, logements-foyers, et locaux commerciaux n'en relèvent pas).

Le Conseil décide néanmoins d'attribuer également en CALEOL, les logements financés en PLI, en LLI et les logements « libres ». Pour les logements libres, un plafond de ressources équivalent à 180 % des plafonds PLS Zone Paris et communes limitrophes sera appliqué.

Les attributions réalisées par les différentes commissions d'attribution le seront en application du **règlement d'attribution des logements**.

- A réception de l'avis de disponibilité d'un logement (tout type de logement : neuf, acquisition amélioration, réhabilité ou existant), la commission aura à se prononcer sur les candidatures titulaires d'un numéro unique, instruites et classées ou priorisées par le service instructeur.

Il peut s'agir tant de demandes externes, de demandes de mutation interne ou de demandes déposées par une personne morale en vue d'une sous-location puis de son attribution par « bail glissant ».

- Les candidatures qui ne remplissent pas les conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, sont également soumises à la commission d'attribution en vue d'une **radiation** du fichier.

- Les commissions examinent au moins **3 demandes** pour un même logement à attribuer.

Cette obligation **s'applique à tous les logements** passés en CAL.

Il est fait **exception** à cette obligation uniquement dans les deux cas suivants :

- candidatures de personnes désignés par le préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO : article L.441-2-3 du CCH) ;
- en cas d'insuffisance du nombre des candidats.

Dans le cas de désignation de candidatures faites par l'organisme, la note de cadrage précise les groupes pour lesquels une seule candidature pourra être présentée en raison de l'insuffisance du nombre de candidats / LLI – PLS – LIBRE, résidences présentant des difficultés de relocation.

Lorsque les réservataires ne présentent pas 3 dossiers, ils doivent notifier par écrit à la commission d'attribution l'insuffisance du nombre de candidat à présenter.

Les éléments justificatifs de l'insuffisance du nombre de candidatures sont conservés.

- Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes, motivée explicitement:
 - a. Attribution** du logement proposé à un candidat ;
 - b. Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité**, l'attribution du logement étant prononcé au profit du candidat retenu et nouveau passage en CALEOL des rangs 2 et 3 en cas de refus de l'offre faite au candidat en rang 1 ;
 - c. 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 ;
 - d. Non-attribution** au candidat du logement proposé (toute décision de refus autre que la décision de rejet) ;
 - e. Rejet pour irrecevabilité de la demande** au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.
- Le cas particulier du droit au relogement du locataire :

Certaines mutations internes sont rendues obligatoires par la loi :

- droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (art.13 de la loi du 1^{er} septembre 1948),
- droit du locataire de bénéficier d'un échange que le bailleur ne peut refuser (art.9 de la loi du 6 juillet 1989),
- obligation pour le bailleur de proposer un nouveau logement (article 61 de la loi du 25 mars 2009 : sous occupation ou logement adapté non utilisé).

Ces trois cas ne donnent pas lieu aux règles mentionnées ci-avant (délivrance d'un numéro unique, respect des plafonds de ressources, examen de trois candidats).

Toutefois, la CALEOL notifie au procès-verbal, l'attribution de ces « droits à relogement ».

Les autres cas de mutations internes doivent être traités comme une première attribution.

ARTICLE 10

EXAMEN PERIODIQUE DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Pour ses logements situés en zone tendue, la Société examinera, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Seront transmis à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- 1° Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542-2 du Code de la sécurité sociale ;
- 2° Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH ;
- 3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- 4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- 5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Il sera possible de prioriser certaines catégories dans l'attente d'un déploiement à toutes les catégories. La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant,

la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

ARTICLE 11

REGLE DE MAJORITE

Chaque décision d'attribution résulte d'un vote à la majorité simple des personnes présentes ou représentées ayant voix délibérative.

Le Maire de la commune sur laquelle se situent les logements à attribuer dispose de la voix prépondérante en cas d'égalité.

En cas de litige, le Président peut décider de faire prendre les décisions par vote à bulletins secrets.

ARTICLE 12

CONFIDENTIALITE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une commission d'attribution sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

*

*

*