



Groupe ActionLogement

**Règlement intérieur des Commissions d'attribution
des logements et d'examen de l'occupation des logements
(CALEOL)**

Version 1

Validée par le Conseil d'administration du 3 mars 2011

Version 2

Validée par le Conseil d'administration du 24 novembre 2015

Version 3

Validée par le Conseil d'administration du 22 novembre 2016

Version 4

Validée par le Conseil d'administration du 22 février 2017

Version 5

Validée par le Conseil d'administration du 26 avril 2017

Version 6

Validée par le Conseil d'administration du 14 février 2018

Version 7

Validée par le Conseil d'administration du 19 décembre 2018

LSVO

2, rue des Cordeliers
95300 Pontoise

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. OBJET DES CALEOL	3
2. DUREE DES CALEOL	3
3. COMPOSITION DES CALEOL	3
3.1. Composition	3
3.2. Durée des fonctions	4
3.2.1. Présidence et vice-Présidence des Commissions.....	4
3.2.2. Gratuité des fonctions des membres de chaque commission	5
4. ORGANISATION DES CALEOL	5
4.1. Périodicité des réunions.....	5
4.2. Convocation	5
4.3. Quorum	5
5. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DES CALEOL	6
5.1. Présentation des demandes de logement	6
5.2. Compétences pour l’attribution des logements	6
5.3. Situation d’urgence	7
5.4. Examen triennal des conditions d’occupation des logements	7
6. DECISIONS ET COMPTES RENDUS DES CALEOL	7
6.1. Décisions	7
6.1.1. Décision d’attribution :	8
6.1.2. Décision d’attribution par classement :	8
6.1.3. Décision d’attribution sous condition suspensive :	8
6.1.4. Décision de non attribution :	8
6.1.5. Décision de rejet pour irrecevabilité :	9
6.2. Comptes rendus	9
6.3. Confidentialité.....	9
7. COMPTE RENDU DE L’ACTIVITE DES CALEOL	10
8. MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR	10

PREAMBULE

Conformément aux dispositions des articles L.441-2 et R.441-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, il est créé deux Commissions chargées de l'attribution des logements et **de l'examen de l'occupation des logements** de la société anonyme d'HLM « le Logis Social du Val d'Oise » qui ont respectivement pour compétence géographique :

- Commission 1 : commune de Pontoise ;
- Commission 2 : communes hors Pontoise.

Les Commissions devront respecter les orientations de la politique générale d'attribution des logements définies par le Conseil d'Administration.

Le présent règlement intérieur des **CALEOL** a été validé par le Conseil d'administration de la Société lors de sa séance du **19 décembre 2018**.

1. OBJET DES CALEOL

La **CALEOL** est l'instance décisionnaire en matière d'attribution.

Elle a pour **missions** :

- l'attribution nominative des logements appartenant à la société, ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement,
- **à compter du 1^{er} janvier 2019, l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L.442-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.**

2. DUREE DES CALEOL

La durée de chaque Commission n'est pas limitée.

3. COMPOSITION DES CALEOL

3.1. Composition

Chacune des deux **CALEOL** est composée comme suit :

Avec voix délibérative :

- 6 membres, dont l'un au moins a la qualité de représentant des locataires, désignés par le Conseil d'administration.
Les membres de la **CALEOL** ne sont pas nécessairement administrateurs. Les représentants du ou des administrateurs représentant des locataires doivent satisfaire aux conditions d'éligibilité exigées du ou des administrateurs représentant des locataires.
- le Maire de la commune (ou son représentant) sur laquelle sont situés les logements à attribuer ;
- le représentant de l'Etat dans le département (ou son représentant) ;

- les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, ou leurs représentants ;
- s'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 du Code de la construction et de l'habitation et comprenant l'attribution des logements, le président de la Commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

Avec voix consultative :

- le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les réservataires, pour ce qui concerne l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Par ailleurs, le Président de la Commission peut aussi 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.

3.2. Durée des fonctions

La durée du mandat des membres est fixée à 4 ans.

Les membres des **CALEOL** peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement.

Lorsqu'un membre de l'une des Commissions est également salarié de la Société, sa qualité de membre de la Commission cesse de plein droit au jour de la perte de sa qualité de salarié.

Chaque membre des Commissions peut être remplacé par un ou plusieurs suppléants dont les conditions de nomination et de révocation sont identiques à celles du membre qu'il remplace.

3.2.1. Présidence et vice-Présidence des Commissions

Les membres de chaque Commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président et un vice-Président choisis parmi les 6 membres titulaires à voix délibérative visés au 3.1. Conformément à la circulaire de gouvernance d'Action Logement Groupe modifiée le 13 juin 2017, le Président et le Vice-Président de la société, lorsqu'ils sont membres de la Commission, ne peuvent en assurer la présidence ou la vice-présidence.

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

Le Président et le vice-Président sont élus pour la durée de leur mandat de membre de la Commission.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, les séances sont présidées par le vice-Président. En cas d'absence du vice-Président, les membres désignent un Président de séance.

3.2.2. Gratuité des fonctions des membres de chaque commission

La fonction de membre de chaque Commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la Commission qui exerce la présidence.

Seul le remboursement des frais de transport sur justificatifs et le versement d'une indemnité forfaitaire de déplacement peuvent être décidés par le Conseil d'administration et alloués aux membres de la Commission ayant la qualité d'administrateur, à l'exclusion de tous salariés de la Société.

4. ORGANISATION DES CALEOL

4.1. Périodicité des réunions

Chaque CALEOL se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois tous les deux mois, en un lieu fixé pour chaque réunion, par le Président de ladite Commission.

4.2. Convocation

Les membres de chaque Commission sont convoqués aux séances par tous moyens, même verbalement par le Président de la Commission sur un ordre du jour arrêté par lui et transmis à l'avance.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou son représentant ainsi que le Préfet de département sont convoqués, 48 heures au moins avant la tenue de la séance, par tous moyens également, aux réunions de la Commission.

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

Le Président de chaque commission peut également convoquer à titre consultatif, par tous moyens, les personnes de son choix.

4.3. Quorum

Chaque CALEOL peut valablement délibérer, dès lors que trois de ses membres de droit avec voix délibérative sont présents. **Sont réputés présents les membres participant à la réunion par voie d'audio ou de visioconférence.**

Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe, avec voix délibérative, aux séances uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente.

La représentation d'un membre titulaire de la Commission peut être effectuée, soit par la présence d'un suppléant, soit par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre, titulaire ou suppléant, de la Commission présent lors de la séance. Chaque membre titulaire ou suppléant de la Commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de 4 jours francs.

5. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DES CALEOL

5.1. Présentation des demandes de logement

Conformément à l'article R.441-3 du Code de la construction et de l'habitation les CALEOL examinent au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer.

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

- candidatures de personnes désignées par le préfet en application du 7^{ème} alinéa du II de l'article L.441-2-3 du CCH (candidat DALO) ;
- en cas d'insuffisance du nombre des candidats,
- candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du CCH (subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux).

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.

Conformément à l'article L. 441-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la CALEOL si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement régional et enregistrée dans le système national d'enregistrement (SNE) dans les conditions fixées par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

5.2. Compétences pour l'attribution des logements

Conformément à l'article R.441-3 du Code de la construction et de l'habitation, pour chaque candidat, la Commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

- 1) Attribution du logement proposé à un candidat ;
- 2) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité ;
- 3) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le Code de la construction et de l'habitation n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la Commission d'attribution ;
- 4) Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- 5) Rejet pour cause d'irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, notifiée dans les conditions prévues à l'article L. 441-2-2. Aucun échange ni aucune attribution de logement ne pourra être réalisé sans obtenir l'autorisation préalable de la Commission d'attribution des logements, excepté dans les cas prévus par la loi et qui s'imposeraient à la Société. Dans ce dernier cas, les dossiers feront malgré tout l'objet d'un contrôle purement formel de la part de la Commission.

Chaque candidature examinée en Commission doit faire l'objet d'une des décisions suscitées, l'ajournement étant impossible.

5.3. Situation d'urgence

Dans le cadre d'un relogement en urgence, le Directeur Général ou son mandataire, peut proposer un logement à un demandeur en extrême difficulté, dès lors que ce dernier remplit les conditions nécessaires. Il en est rendu compte à la CALEOL qui suit.

5.4. Examen triennal des conditions d'occupation des logements

A compter du 1^{er} janvier 2019, dans les zones tendues, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation du logement de ses locataires.

Le dispositif s'applique tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de bail, y compris aux contrats en cours, pour les locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- sur-occupation du logement,
- sous-occupation du logement,
- logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté,
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté,
- dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La CALEOL formule un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Elle peut également conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Son avis est notifié aux locataires concernés.

6. DECISIONS ET COMPTES RENDUS DES CALEOL

6.1. Décisions

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

En cas d'égalité des voix, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante.

Pour chaque dossier de demande de logement, le vote s'effectue à haute voix ou à main levée.

Lorsque la CALEOL se réunit à distance, 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.

Postérieurement à la Commission, le candidat a accès aux informations concernant la décision de la Commission, son rang en cas d'attribution sous réserve de refus du ou des candidats précédents, ainsi que des motifs de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive et en cas de non attribution.

Il a également accès, en présence d'une décision d'attribution, à la description précise du logement proposé et, le cas échéant, le fait que le logement lui est proposé au titre du droit opposable au logement. Les conséquences de son éventuel refus de l'offre de logement ainsi faite, notamment lorsque le logement a été proposé au titre du droit au logement opposable, lui sont également communiquées.

6.1.1. Décision d'attribution :

La décision d'attribution doit être notifiée par écrit au candidat. Ce dernier devra faire connaître son acceptation ou son refus dans le délai de 10 jours calendaires à compter de la notification.

6.1.2. Décision d'attribution par classement :

En cas de décision d'attribution par classement, le candidat devra faire connaître son acceptation ou son refus dans le délai imparti par la Commission, conformément à l'article R.441-10 du Code de la construction et de l'habitation, ledit délai ne pouvant être inférieur à 10 jours. En cas de refus, l'attribution du logement est alors prononcée au profit du candidat suivant dans le classement sans qu'il soit nécessaire de soumettre à nouveau le dossier à la Commission. En revanche, en cas d'acceptation, une décision de non-attribution sera adressée aux candidats de second et troisième rang qu'une fois le contrat de location du logement proposé signé par l'attributaire.

6.1.3. Décision d'attribution sous condition suspensive :

Une décision d'attribution sous condition suspensive sera prononcée par la Commission uniquement lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le Code de la construction et de l'habitation n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de sa demande. Ce type de décision emporte l'obligation pour la Société de signer un bail avec l'attributaire sur le logement, objet de l'attribution, si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution. Ledit délai est laissé à la libre appréciation de la Commission. Ce type de décision ne peut, en conséquence, viser que l'attente de la production d'un document relatif à la justification du respect des plafonds de ressources ou de la régularité du séjour.

Dès lors que le candidat justifie avoir réalisé la condition dans le délai imparti, l'attribution est alors automatique, sans qu'il y ait besoin de soumettre à nouveau le dossier en Commission pour faire constater que la condition a bien été respectée. Il en est de même en cas de non réalisation de la condition. Dans un tel cas, la décision se transforme automatiquement, sans formalité supplémentaire, en non-attribution.

6.1.4. Décision de non attribution :

La Commission peut prendre une décision de non-attribution du logement proposé dans toutes les hypothèses où elle dispose d'un motif lui permettant de ne pas accepter la candidature, autre que celui lié à l'irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social.

Toute décision de non-d'attribution doit être communiquée au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution.

L'attribution d'un logement sera automatiquement refusée par la Commission notamment dans les cas suivants :

- dépassement du plafond de ressources applicable au logement à attribuer ;
- le demandeur ou son codemandeur est déjà propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et à ses capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé.

Les autres motifs suivants peuvent conduire à une non attribution, à savoir :

- attribution à un autre candidat (dans le cadre d'une attribution par classement) ;
- non adéquation de la capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives ;
- inadaptation du logement aux besoins (en raison de sa typologie, de sa localisation...);
- absence d'offre disponible correspondant aux besoins du demandeur ;
- dette locative au moment de l'attribution.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritaire par la Commission de médiation et désigné par le Préfet à la Société pour être relogé, la Commission d'attribution concernée se prononce sur l'attribution d'un logement comme pour toute autre attribution. En cas de refus de la candidature, la Commission devra argumenter sa décision auprès du Préfet ou du délégataire du droit au logement opposable.

6.1.5. Décision de rejet pour irrecevabilité :

La décision d'irrecevabilité de la demande est prise par la Commission au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. Il en va notamment ainsi :

- en cas d'absence de titre de séjour régulier du demandeur ou de son codemandeur;
- lorsqu'il est avéré que les pièces communiquées par le demandeur dans le dossier sont falsifiées ;
- en cas de dépassement des plafonds de ressources permettant d'obtenir un logement social.

La décision d'irrecevabilité doit être notifiée au demandeur par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen d'attester de la remise et être motivée.

6.2. Comptes rendus

A la fin de chaque séance, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance et par un autre membre de la Commission.

Les procès-verbaux, ainsi que les fiches de commissions, sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

6.3. Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une CALEOL sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance.

Les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision doivent être laissés sur place.

7. COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DES CALEOL

Chaque Commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d'administration de la Société.

Chacune communique également au Préfet de 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 ci-avant et aux maires des communes intéressées, toutes les informations telles que prévues par les articles L. 441-2-5 et R. 441-2-8 et R. 441-2-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation, la société rend publics les conditions dans lesquelles elle procède à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les Commissions ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations effectuées.

8. MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Toute modification au présent règlement sera impérativement soumise au Conseil d'Administration pour approbation.