

Règlement intérieur des Commissions d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements

Le Règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission.

Contexte réglementaire

La CALEOL exerce son action dans le cadre du Chapitre 1er du Titre IV du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Article 1 – Compétence territoriale

En vertu des dispositions de l'article R.441-9 du CCH, quatre CALEOL ont été créées correspondant à la répartition du patrimoine géré par chaque entité :

- Une Commission pour les logements gérés par l'Agence de PAVILLY,
- Une Commission pour les logements gérés par l'Agence de SOTTEVILLE LES ROUEN,
- Une Commission pour les logements gérés par l'agence d'YVETOT,
- Une Commission pour les logements gérés par la Succursale du HAVRE.

Article 2 – Objet

Conformément à l'article L.441-1-1 du CCH, chaque Commission a pour mission d'attribuer nominativement les logements ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant à la Société en respectant la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration.

Article 3 – Composition

Chaque Commission est composée conformément aux articles L 441-2 et R 441-9 du CCH, à savoir :

3.1 Membres ayant voix délibérative :

Six membres désignés par le Conseil d'Administration (cf. annexe 1) :

- Trois membres du Conseil d'Administration dont un représentant les locataires,
- Trois collaborateurs de la société.

Membre de droit :

- Le Préfet du département dans lequel se situent les logements à attribuer ou l'un de ses représentants,
- Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou son représentant,
- Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) sur le territoire duquel sont situés les logements (s'il s'agit d'un EPCI tenu de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la ville) ou son représentant.

Voix prépondérante :

- Si le logement est situé sur le territoire d'un EPCI compétent en matière de PLH et que cet EPCI a créé une conférence intercommunale du logement et adopté un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, le Président de l'EPCI (ou son représentant) a voix prépondérante,

- Dans les autres cas, le Maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose de la voix prépondérante.

3.2 Membres ayant voix consultative :

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L 365-3 du CCH, désigné dans les conditions prévues par décret,
- Les réservataires non membres de droit de la Commission pour l'attribution des logements relevant de leur contingent,
- Un représentant des Centres Communaux d'Action Sociale ou d'un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du Département du lieu d'implantation des logements, si le Président de la Commission l'appelle à siéger.

Article 4 – Mandat

Les membres désignés par le Conseil d'Administration ont un mandat qui est gratuit. Ils bénéficient néanmoins des indemnités prévues par le Conseil d'Administration conformément à la réglementation HLM.

Chaque membre de la Commission peut être remplacé par un suppléant dont les conditions de nomination et de révocation sont identiques à celles du membre qu'il remplace.

Les membres issus du Conseil d'Administration sont nommés pour une durée égale à celle de leur mandat.

Si l'administrateur représentant les locataires vient à cesser d'être locataire de la société avant l'expiration de la durée normale de son mandat, il est déclaré démissionnaire d'office et il est procédé à son remplacement. Le nouvel administrateur exerce ses fonctions jusqu'au terme du mandat de son prédécesseur.

Article 5 – Obligations des Membres de la Commission

Obligation de discrétion

Les séances de la Commission ne sont pas publiques. En conséquence, les membres sont tenus au secret professionnel et à la discrétion.

Ils ne peuvent faire état auprès des tiers, des faits, dossiers et informations qui auraient été portés à leur connaissance au cours et à l'occasion des réunions de la Commission, sous peine de révocation.

Conflits d'intérêts

Les membres de la Commission exercent leur mission avec intégrité et impartialité afin de prévenir le risque de conflit d'intérêts, il ne peut exister aucun lien d'ordre personnel, hiérarchique, commercial ou politique entre un demandeur de logement et un membre de la Commission appelé à statuer sur la demande. Si le lien est supposé ou avéré, le membre de la Commission concerné sera tenu de s'abstenir de participer au vote. Lorsqu'un membre de la Commission estime sur un dossier être lié par des intérêts qui pourraient affecter son jugement, il est invité à quitter la réunion au moment où le dossier est examiné.

Article 6 – Révocation

En cas de faute grave ou de non respect de ses obligations, le membre incriminé peut-être révoqué par le Conseil d'Administration.

Tout membre révoqué ne peut être désigné pendant cinq ans.

Article 7 – Périodicité et lieu des Commissions

Chaque Commission se réunit au minimum tous les quinze jours suivant un planning adressé annuellement aux membres. Toutefois à titre exceptionnel, la Commission peut être réunie sans condition de délai en l'absence d'opposition d'un de ses membres. Ceux-ci sont avisés dans les meilleurs délais des dates exceptionnelles.

- Agence de PAVILLY : 2 rue Jean-Claude Leclerc 76570 PAVILLY,
- Agence de SOTTEVILLE LES ROUEN : 387 rue Pierre Mendès France 76300 SOTTEVILLE-LES-ROUEN,
- Agence d'YVETOT : 4 rue Rétime 76190 YVETOT,
- Succursale du HAVRE : 46 rue Auguste Rispal 76600 LE HAVRE.

Article 8 – Convocations

Les convocations sont adressées par voie électronique à chaque membre trois jours avant la date de la Commission. Ce délai est calculé selon les règles de la procédure civile.

Les convocations indiquent l'ordre du jour de la Commission.

Article 9 – Les motifs de décisions

Conformément aux dispositions réglementaires (article R441-3 du code de la construction et de l'habitation), la Commission prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution : le dossier du candidat est accepté et retenu pour bénéficier du logement. La notification déclenche le délai de réflexion de 10 jours minimum (article R.441-10 du CCH), le défaut de réponse du bénéficiaire de l'offre dans le délai imparti équivalent à un refus.
- Attribution par classement : le dossier du candidat est accepté mais non retenu prioritairement suite à l'ordre de sélection défini entre les candidatures (le candidat reste dans ce cas dans l'attente d'une nouvelle proposition de logement, à moins que l'un des candidats positionnés avant lui se désiste de la proposition).
- Attribution sous condition suspensive : l'attribution du logement peut être réalisée sous condition suspensive lorsqu'une pièce justificative devant être produite pour l'instruction de la demande est manquante au moment de son examen par la Commission. La pièce justificative doit faire partie de la liste limitative prévue à l'article R. 441-2-4-1 du CCH. Un délai est donné pour lever la condition. A défaut de communication de la pièce justificative dans le délai prévu par la Commission, il y a non attribution.
- Non attribution : il s'agit de toute décision de refus de la demande pour le logement identifié, autre qu'une décision de rejet pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social :
 - o Inadéquation des ressources à l'offre (taux d'effort),
 - o Inadéquation de la taille du logement avec la composition familiale réelle du demandeur,
 - o Dépassement des plafonds de ressources du demandeur pour le financement propre au logement,
 - o Candidats plus intéressés par le logement,
 - o Dossier incomplet ((cf. arrêté du 24 juillet 2013 relatif aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement social) : les éléments manquants malgré les relances auprès des demandeurs ne permettent pas à la CALEOL de statuer),
 - o Incohérence des pièces justificatives fournies lors de l'instruction du dossier,

- Défaut d'adaptation du logement aux besoins de la famille,
 - Absent au rendez-vous « entretien découverte »,
 - Propriétaire d'un logement adapté (disponibilité, typologie et situation géographique) ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé,
 - Propriétaire d'un chien de catégorie (1^{ère} / 2^{ème}),
 - Demande d'information complémentaire,
 - Demande de mutation défavorable suite à visite conseil,
 - Evaluation sociale défavorable,
 - Non réponse à une proposition de logement,
 - Enquête interne défavorable,
 - Demande d'annulation de la demande sans écrit du demandeur,
 - Personnalisée (utilisée de manière exceptionnelle).
- Rejet pour irrecevabilité : la demande ne pourra faire l'objet d'un rejet pour irrecevabilité que si l'une des conditions d'accès au parc social n'est pas remplie (condition de ressources, régularité du titre pour les étrangers).
Lorsque le ménage est non éligible au parc social, le bailleur procède à la radiation de la demande dans le Système National d'Enregistrement (SNE), un mois après une notification.
La décision de rejet est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de sa remise.

Les candidats sont informés par courrier de la décision de la Commission dans un délai de 3 jours suivant la Commission.

Article 10 – Visioconférence, conférence téléphonique

Après autorisation du représentant de l'Etat dans le département, accord du président de la Commission, le Directeur d'agence peut autoriser la participation (débat et votes) d'un ou de plusieurs membres de la Commission par voie de visioconférence ou conférence téléphonique.

Les moyens de réunion à distance doivent satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion de la Commission. Ils doivent permettre de transmettre la voix et l'image ou à tout le moins la voix des participants de façon simultanée et continue.

Les informations sont préalablement transmises aux membres de la Commission par tout moyen garantissant la confidentialité des échanges et le respect de la vie privée.

À tout moment, un membre de la Commission peut renvoyer la décision de la Commission à une réunion physique.

Les membres de la Commission prennent toutes les mesures nécessaires en vue de garantir pour ce qui les concerne la confidentialité des débats.

Les membres ayant voix délibératives participant aux délibérations de la Commission par visioconférence ou conférence téléphonique sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

La survenance de tout dysfonctionnement technique du système doit être constatée et mentionnée au procès-verbal.

Article 11 – Quorum, pouvoirs et délibération

La Commission ne peut valablement délibérer que si la moitié des membres ayant voix délibérative est présente (présentiel ou visioconférence) dont au minimum un membre du Conseil d'Administration.

La représentation d'un membre titulaire de la Commission peut être effectuée par la présence de son suppléant ou 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. Le pouvoir ne peut être pris en compte dans le calcul du quorum.

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés. Cependant en cas de partage égal des voix, le Président de l'EPCI ou le Maire de la commune concernée ou leurs représentants ont voix prépondérante (cf. article 3-1). Dans le cas de leur absence à la Commission, il n'y aura pas de report de la voix prépondérante.

Article 12 – Présidence

En début de séance, les membres désignés par le Conseil d'Administration de la Commission désignent en leur sein le président. En cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui est élu.

Article 13 – Procès verbaux

Un procès verbal est dressé après chaque Commission et signé par Le Président de séance. L'ensemble des procès-verbaux est archivé et consultable en agence pendant 6 ans.

Article 14 – Situations d'urgences

Dans les cas d'urgence nécessitant un relogement immédiat (convention d'occupation précaire), celui-ci est validé par le Directeur d'Agence et/ou le Responsable Succursale, sous réserve du respect des conditions d'attribution en matière de titre de séjour et des plafonds de ressources.

L'urgence est caractérisée par l'impossibilité des personnes d'occuper leur logement du fait de violences familiales, d'un incendie, dégât des eaux, catastrophe naturelle ou problème technique important.

La demande sera soumise à la Commission suivante pour attribution le cas échéant.

Article 15 – Compte rendu annuel

La Commission rend compte de son activité au moins une fois par an au Conseil d'Administration.

Article 16 – Devoir de confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les membres de la CALEOL ainsi que toute personne présente sont tenus d'observer une discrétion absolue quant aux informations qui sont portées à leur connaissance ainsi que sur la motivation des décisions prises. Les débats sont confidentiels.

Les documents de séance ayant permis l'attribution des logements et faisant apparaître des informations personnelles sur les demandeurs doivent être détruits.

Article 17 – Examen d'occupation des logements

Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (les zones de déséquilibre A, Abis, B1), la Commission est compétente, conformément à l'article L. 442-5-2, pour examiner les conditions d'occupation du logement des locataires de Logéal Immobilière des logements.

Le dispositif s'applique tous les trois ans à compter de la date de signature du bail, pour les locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

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

La Commission 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 ou tout autre mode nouveau d'habitat social.

Article 18 – Obligation d'information sur les délais et voies de recours

Dans le cadre d'une procédure DALO, le préfet peut procéder à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins de celui-ci sur ses droits de réservation. En dernier recours, après tentative de conciliation suivie au besoin d'une mise en demeure, il peut désigner un délégué spécial chargé de prononcer les attributions au nom et pour le compte de l'organisme (l'article L. 441-2-3 du CCH prévoit qu'il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3 relatif au refus de signer ou à la non-application par un organisme de logement social de l'accord collectif départemental). La contestation par l'organisme d'une telle décision s'effectue par une saisine du tribunal administratif qui jugera sur le fond.

La Commission est un organe du bailleur social qui est donc responsable des décisions rendues par cette instance. La décision de la Commission constitue une décision administrative. En conséquence, seule la juridiction administrative est compétente pour apprécier la légalité de cette décision. Le tribunal administratif est donc compétent pour rendre un jugement. Les décisions sont susceptibles d'appel auprès de la cour administrative d'appel. En dernier recours, le Conseil d'Etat.

Article 19 – Modifications du règlement intérieur

Le présent règlement a été arrêté par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 24 juin 2021. Toute modification du présent règlement sera soumise à l'approbation dudit Conseil.

ANNEXE 1 : MEMBRES DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

CALEOL	MEMBRES	
	TITULAIRES	SUPPLEANTS
AGENCE YVETOT	Trois membres du CA** dont un représentant les locataires	Trois membres du CA dont deux représentants les locataires
	Directrice d'Agence Yvetot Conseillère Sociale Yvetot* Coordinateur Gestion Locative*	Conseillère Sociale Pavilly* Responsable Succursale Le Havre Directrice d'Agence Sotteville Les Rouen Directrice d'Agence Pavilly Animateur Chargé de Mission
SUCCURSALE LE HAVRE	Trois membres du CA dont un représentant les locataires	Un membre du CA représentant les locataires
	Directrice d'Agence Yvetot Réfèrent Social Le Havre* Responsable Succursale Le Havre	Animateur Chargé de Mission Conseillère Sociale Yvetot* Directrice d'Agence Pavilly Directrice d'Agence Sotteville Les Rouen
AGENCE PAVILLY	Quatre membres du CA dont un représentant les locataires	Deux membres du CA dont un représentant les locataires
	Directrice d'Agence Pavilly Conseillère Sociale Pavilly* Coordinateur Commercial*	Animateur Chargé de Mission Conseillère Sociale Yvetot* Directrice d'Agence Sotteville Les Rouen Directrice d'Agence Yvetot
AGENCE SOTTEVILLE LES ROUEN	Trois membres du CA dont un représentant les locataires	Trois membres du CA dont deux représentants les locataires
	Conseillère Sociale Sotteville Les Rouen* Coordinateur Gestion Locative* Directrice d'Agence Sotteville Les Rouen	Conseillère Sociale Pavilly* Animateur Chargé de Mission Directrice d'Agence Pavilly Directrice d'Agence Yvetot

* Titulaire/Suppléant CALEOL si le Coordinateur Gestion Locative/Commercial ou la Conseillère/Réfèrent Social(e) n'instruit pas de dossiers sur le logement présenté

** CA : Conseil d'Administration