

REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) DE PARTENORD HABITAT

Préambule :

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes ayant des ressources modestes et des personnes défavorisées. Elle doit notamment prendre en compte la diversité de la demande. Elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers (art L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le Conseil d'Administration définit les orientations qui guident l'attribution des logements (Art R 441.9 du Code de la Construction et de l'Habitation) et établit un règlement intérieur commun aux commissions.

La Loi ELAN du 23 novembre 2018 par son article 109 modifiant l'article L.441-2 et L 442-5-2 du CCH modifie La Commission d'Attribution des logements par La Commission d'Attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL). Cette dernière est souveraine en matière d'attribution. Elle a pour mission :

- L'attribution nominative des logements vacants situés dans le ressort géographique qui lui a été fixé par le règlement intérieur
- 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.

ARTICLE 1 - COMPOSITION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION et d'examen de l'occupation des logements.

La composition des Commissions d'Attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de PARTENORD HABITAT est déterminée par le Conseil d'Administration en conformité avec l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Chaque Commission est composée :

Avec voix délibérative :

- De **six Administrateurs** de PARTENORD HABITAT dont un Administrateur au minimum parmi ceux représentant les locataires, qui élisent en leur sein à la majorité absolue le Président de la commission. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.
- Des Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) 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.
- Du **maire de la commune** où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.
- du **Préfet** dans le Département ou de son représentant.

Avec voix consultative :

- D'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.
- D'un représentant des réservataires concernant 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.

La durée du mandat est égale à celle du mandat des administrateurs locataires, soit 4 ans maximum (art R 481.6 du Code de la Construction et de l'Habitation). Il appartient au conseil d'administration de nommer les membres de la CALEOL.

ARTICLE 2 – FREQUENCE ET LIEUX DES SESSIONS DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les Commissions se réunissent selon une fréquence qu'il leur appartient de définir, en fonction des besoins, et au minimum une fois par mois. Le Président de chaque CALEOL décide, avec le Responsable Commercial, du calendrier qui est rythmé par le plan de charge et la nécessité de lutter contre la vacance commerciale. En fonction du nombre de logements concernés, des sessions particulières peuvent être tenues pour les mises en location de programmes neufs.

Les CALEOL décentralisées se tiennent sur le périmètre des Territoires de PARTENORD HABITAT à savoir :

Territoires	Lieu de la Commission	Agences concernées
FLANDRE GRAND LITTORAL	Dunkerque	<i>Dunkerque, Grande-Synthe, Hazebrouck</i>
FLANDRE GRAND LITTORAL	Hazebrouck	<i>Hazebrouck</i>
LILLE METROPOLE NORD	Lille au siège social	<i>Roubaix, Armentières, Tourcoing</i>
LILLE METROPOLE SUD	Lille au siège social	<i>Loos, Lille, Villeneuve d'Ascq</i>
HAINAUT DOUAISIS CAMBRESIS	Douai	<i>Douai,</i>
HAINAUT DOUAISIS CAMBRESIS	Marly	<i>Marly</i>
HAINAUT DOUAISIS CAMBRESIS	Cambrai	<i>Douai</i>
SUD	Maubeuge	<i>Maubeuge</i>
SUD	Saint Quentin	<i>Neuville, Europe</i>

Les membres de la commission sont convoqués par son Président aux séances par voie postale ou courriel au moins cinq jours francs avant chaque réunion.

L'ordre du jour comportera l'ordre de passage des communes ainsi que le temps nécessaire pour statuer à l'attribution des logements de ladite commune. Il se compose de la liste des logements disponibles classés par Commune et par type de logement (collectifs / individuels : T1 à T6 et plus), et fera référence le cas échéant à leur contingent d'appartenance.

ARTICLE 3 – QUORUM ET VOTE

3.1 - QUORUM

La Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements ne pourra se réunir et valablement attribuer les logements que si au moins 3 membres avec voix délibérative sont présents.

Le pouvoir donné à un membre de la CALEOL ne peut pas être pris en compte dans le calcul de ce quorum.

3.2 VOTE

Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir. Sur proposition du Président le vote s'effectue à haute voix ou à main levée, ou à bulletin secret.

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés. En cas d'égalité de voix, un recours au membre à la voix prépondérante aura lieu (Art R 441-9 du CCH).

Article 4 – PROCEDURE D'EXAMEN DES DOSSIERS ET CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

4.1 L'objet des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

La CALEOL est l'instance décisionnaire en matière d'attribution et d'examen de l'occupation. Elle a pour objet :

- l'attribution nominative des logements ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement et gérés par PARTENORD HABITAT. Les logements financés en PLI font également l'objet à titre dérogatoire d'un passage en Commission.
- 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.

4.2 Le bilan des attributions de la séance précédente

Après ouverture de la séance par le Président, et transmission aux membres de l'ordre du jour, la Commission procède à une lecture commentée du procès-verbal de la séance précédente.

Il est précisé si le logement a effectivement été attribué au titulaire, ainsi que les motifs de refus en cas d'attribution à un titulaire par classement. Dans l'hypothèse où le logement a été attribué à un demandeur non désigné par la Commission en tant que titulaire ou titulaire de rang (attribution hors commission voir article 4.4), la Commission indiquera les motifs qui ont dirigé son choix.

Il est précisé également l'état des notifications réalisées dans le cadre de l'examen de l'occupation des logements précédente. En cas de non notification, la commission indiquera le motif de cette décision.

4.3 Procédure d'examen des dossiers à l'attribution de logement

Toutes les demandes de logements doivent être instruites avec la même attention et en toute objectivité. C'est un principe lié à la vocation même de PARTENORD HABITAT.

Toutes les demandes déposées à PARTENORD HABITAT doivent en conséquence être enregistrées au fur et à mesure de leur arrivée, et devront faire l'objet d'un enregistrement conforme à la réglementation.

Celui-ci génère sous un mois la production d'une attestation visant la délivrance d'un numéro unique.

L'article R441.3 du CCH modifié par le décret N° 2007-1677 du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements sociaux et au droit opposable fixe les règles de la procédure d'attribution des logements

sociaux. Chaque commission se doit d'examiner au moins 3 dossiers de demande par logement à attribuer, sauf cas d'insuffisance de la demande à justifier auprès des membres de la commission. Il est fait exception à cette obligation quand la commission examine les candidatures des personnes désignées par le Préfet en application de l'article 441-2-3 §7 (DALO).

Toutefois pour se prémunir d'éventuel refus et ainsi lutter contre la vacance, la commission acceptera de statuer sur plusieurs candidatures.

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 la charte d'attribution adoptée par le conseil d'administration. Avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques du logement précisant notamment le montant du loyer, des charges locatives, l'adresse, le type ainsi que l'étage auquel il est situé.

Les logements soumis à l'examen de la commission sont principalement des logements qui font l'objet d'un préavis de départ formulé auprès des services compétents de l'office par le locataire en titre. Chaque dossier fait l'objet d'un examen individuel. La commission connaît ainsi la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la structure des ressources (type de contrat de travail, détail des prestations sociales et transferts sociaux dont ils bénéficient éventuellement), l'appartenance ou non à un contingent, la détermination de son quartile, l'existence ou non d'une garantie ainsi que leur éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement tel que le FSL.

Il est également précisé à la Commission une estimation du montant de l'APL ou de l'AL auquel les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataires du logement proposé ainsi que l'estimation du montant de leur part à charge.

Ces indications visent avant tout à veiller à ce que le logement proposé soit en adéquation avec la composition familiale et les capacités financières des candidats. Elles contribuent également à minorer le risque d'impayé de loyer à moyen terme pour les futurs locataires. Il appartient ensuite à la commission de procéder à l'attribution nominative des logements et de hiérarchiser ses choix.

Tout titulaire par classement désigné lors d'une commission antérieure, n'ayant pas bénéficié d'une attribution, sera proposé prioritairement pour un logement ayant des caractéristiques comparables. Il fera à nouveau l'objet d'un examen de la commission avant attribution.

Conformément à l'article L441.2.1 du code de la construction et de l'habitation, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la Commission si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement.

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sur décision du Président se réservent le droit de ne pas statuer sur l'attribution d'un logement si ces conditions ne sont pas toutes réunies.

En cas d'avis divergent sur la désignation des titulaires de la part des membres de la CALEOL, il y a recours au vote.

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

Les résultats du vote sont consignés au procès-verbal de la séance. En cas de demande expresse de la part d'un des membres, le vote pourra faire l'objet d'un commentaire au procès-verbal.

A l'issue de chaque CALEOL, un procès-verbal visé par le Président est établi. Ce document ainsi que la liste des candidatures et des logements soumis à la Commission sont ensuite transmis sans délai aux services compétents.

4.4 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 téléphone, par mail, par fax ou par courrier sera réalisé avec le Président de la CALEOL 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 CALEOL suivante en détaillant les motifs légitimant cette procédure d'exception (incendie, inondation, catastrophe naturelle...).

4.5 Cas particuliers

4.5.1 Cas particuliers des rejets pour irrecevabilité

Conformément à l'article L441.2.2 du Code de la Construction et de l'Habitation, tout rejet pour irrecevabilité d'une demande formulée par la Commission doit être notifié par écrit en Recommandé avec Accusé de Réception au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Le rejet pour irrecevabilité est possible dans les cas suivants :

- Dépassement des plafonds de ressources,
- Titre de séjour irrégulier,
- Propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé

Le rejet pour irrecevabilité entraîne la radiation de la demande de logement au SNE.

4.5.2 Cas particuliers de l'absence de lien avec la commune

L'absence de lien avec la commune ne peut constituer à soi seul le motif de non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur (art L 441 du CCH).

En cas d'égalité entre deux dossiers on pourra par exemple retenir pour critère que l'enfant d'un demandeur est scolarisé dans la commune considérée.

4.5.3 Cas particulier d'un demandeur propriétaire

Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus pour l'obtention de celui-ci.

4.6 Examen triennal des conditions d'occupation des logements

Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret, se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat, les conditions d'occupation des logements conformément à l'article L. 442-5-2 ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

Les dossiers concernés sont ceux des locataires dans les situations suivantes :

- sur-occupation du logement,

- sous-occupation du logement,
- personne handicapée partie d'un logement adapté,
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie dans un logement non adapté,
- dépassement des plafonds de ressources du logement

Le bailleur présente à la CALEOL les dossiers des locataires se situant au moins dans une des 5 situations. La CALEOL constate et formule, le cas échéant, 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. Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités éventuelles d'évolution de son parcours résidentiel.

4.7 Formalisation des procès-verbaux

Chaque séance fait l'objet d'un procès-verbal faisant apparaître :

- la liste des membres présents et autres participants à la séance
- la liste des attributions effectives et les refus en application des délibérations de la précédente Commission
- la liste des attributions d'urgence réalisées hors commission et les motifs ayant justifié cette procédure
- la liste des logements disponibles, par Commune avec mention de l'adresse précise, ainsi que l'indication du titulaire (nom et prénom) et du ou des titulaire(s) par classement. L'absence de titulaire par classement relève de l'exception à justifier en début de séance. En cas de vote, le détail y est consigné ainsi que les éventuelles observations formulées par les membres de la Commission.
- La liste des occupations examinées avec l'avis de la CALEOL.

Les procès-verbaux de chaque Commission, comportant en annexe les « dossiers soumis à la Commission » des titulaires et titulaires par classement seront conservés à la Direction Territoriale ou au Siège pour la Métropole Européenne de Lille. Il en sera de même des listes relatives à l'examen de l'occupation.

Les procès-verbaux des Commissions d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements sont archivés dans notre logiciel de gestion des CALEOL IKOS FULL WEB.

Les commissions décentralisées rendent compte de leur activité au Conseil d'Administration dans le cadre de la présentation du rapport d'activité annuelle.

Article 5 – PROCEDURE DE CONVOCATION DES CANDIDATS RETENUS PAR LA CALEOL

A l'issue de la Commission et sur la base du procès-verbal, le Président de la CALEOL notifie les décisions d'attribution aux titulaires et aux titulaires par classement par écrit, courriel ou sms.

Toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire pour faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à dix jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus. Passé ce délai, l'équipe commerciale pourra de plein droit procéder à la convocation du candidat suivant dans les mêmes conditions que définies précédemment et ceci jusqu'à épuisement de la liste des titulaires par classement. Dans l'hypothèse où l'ensemble des candidats refuse l'attribution, le logement concerné fera l'objet d'un nouveau passage en Commission dans les conditions de l'article 4 du présent protocole.

Article 6 – DUREE ET RENOUVELLEMENT DU PRESENT REGLEMENT INTERIEUR

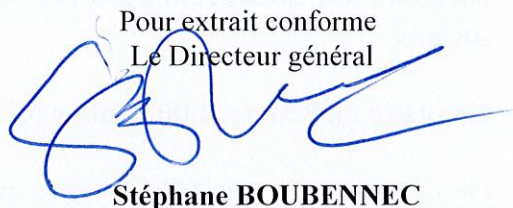
Le présent règlement intérieur est adopté par le Conseil d'Administration renouvelable par tacite reconduction par période de quatre ans. Ce règlement pourra être amendé selon l'évolution de la réglementation en vigueur par voie d'avenant.

Article 7 – CONFIDENTIALITE

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

ADOPTE

Pour extrait conforme
Le Directeur général

A blue ink signature, appearing to be 'S. Boubenne', is written over the text 'Le Directeur général'.

Stéphane BOUBENNEC

TEXTES DE REFERENCE

Article L & R 441- 1 à 15 du CCH

Décret du 22 septembre 1999 relatif à l'attribution des logements sociaux

Circulaire du 25 mars 1999 relative à l'attribution des logements sociaux, à la définition des bassins d'habitat et à la mise en œuvre des conférences et chartes intercommunales du logement

Circulaire du 30 novembre 1999 relative au régime des attributions de logements locatifs sociaux

Circulaire du 8 mars 2000 relative à l'accès au logement des femmes en grande difficulté

Circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logements sociaux

Loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

Loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

Loi n° 2005-32 du 18 Janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

Loi ENL n° 2006-872 du 13 juillet 2006

Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

Décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux, au droit au logement opposable et modifiant le code de la construction et de l'habitation

Décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat

Loi n° 2009 – 323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Loi n° 2014 – 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Les décrets 2015-522, 2015-523, 2015-524 relatifs aux mesures réglementaires d'application des dispositions de l'article 97 de la loi 2014-366

Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

Décret n° 2019-624 du 21 juin 2019 portant diverses dispositions relatives aux procédures d'octroi des aides à l'investissement pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs et pris pour application de l'article 109 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique