



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

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. OBJET DES CALEOL	3
2. DUREE DES CALEOL	3
3. COMPOSITION DES CALEOL	4
3.1. Composition	4
3.2. Durée des fonctions	4
3.2.1. <i>Présidence et vice-Présidence des Commissions</i>	5
3.2.2. <i>Gratuité des fonctions des membres de chaque commission</i>	5
4. ORGANISATION DES CALEOL	5
4.1. Périodicité des réunions	5
4.2. Convocation	5
4.3. Quorum	6
5. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DES CALEOL	6
5.1. Présentation des demandes de logement	6
5.2. Compétences pour l'attribution des logements	7
5.3. Situation d'urgence	7
5.4. Examen triennal des conditions d'occupation des logements	7
6. DECISIONS ET COMPTES RENDUS DES CALEOL	8
6.1. Décisions	8
6.1.1. <i>Décision d'attribution</i> :	8
6.1.2. <i>Décision d'attribution par classement</i> :	9
6.1.3. <i>Décision d'attribution sous condition suspensive</i> :	9
6.1.4. <i>Décision de non attribution</i> :	9
6.1.5. <i>Décision de rejet pour irrecevabilité</i> :	10
6.2. Comptes rendus	10
6.3. Confidentialité	10
7. COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DES CALEOL	10
8. MODIFICATION ET PUBLICITE DU REGLEMENT INTERIEUR	11

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 Erigère qui ont respectivement pour compétence géographique :

- Commission 1 : CALEOL IDF Hors Val d'Oise, pour le patrimoine situé dans les départements d'Ile-de-France hors Val d'Oise
- Commission 2 : CALEOL Val d'Oise, pour le patrimoine situé dans le département du Val d'Oise

Le présent règlement intérieur des CALEOL a été validé par le Conseil d'administration de la société lors de sa séance du 20 mai 2020.

1. OBJET DES CALEOL

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

Elle a pour missions :

- **l'attribution nominative de chaque logement locatif social conventionné, ayant reçu une aide de l'Etat ou non conventionné appartenant à la société, mis ou remis en location.**

Pour chaque logement vacant, mis en service ou appelé à être disponible suite au départ du précédent locataire, chaque Commission étudie les dossiers des candidats en fonction des critères de sélection imposés par les dispositions légales et fixés par le Conseil d'administration dans un document intitulé « Orientations de la politique d'attribution ». La Commission doit expressément respecter les modalités prévues et approuvées par le Conseil d'administration et contenues dans ledit document. Le Président est chargé de rappeler, le cas échéant, à la Commission de se référer audit document.

Sauf exception (Cf. 5.1.), les logements intermédiaires ne sont pas présentés en commissions d'attribution préalablement à leur attribution qui est prononcée par le Responsable Commercialisation avec l'accord du Directeur Clientèle. Les dossiers sont présentés alors pour information en commission d'attribution lors de la réunion qui suit la date d'attribution.

- **l'examen des demandes de mutation de logements, dans les mêmes conditions que les attributions.**
- **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 :

- six membres titulaires désignés par le Conseil d'administration, dont au moins un représentant des locataires. Le Conseil d'administration peut désigner des suppléants. Lorsque le membre de la CALEOL est un représentant des locataires, il est désigné par le Conseil d'administration sur proposition de ses membres élus par les locataires. Le membre qui perd sa qualité de locataire et, partant, de représentant des locataires d'Erigère au cours de son mandat perd également sa qualité de membre de la Commission. Le Conseil d'administration pourvoit à son remplacement pour la durée du mandat restant à courir du membre partant.
- le Préfet ou son représentant.
- le Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de programme local de l'habitat (PLH) ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
- le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements.
- 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 CCH et comprenant l'attribution des logements, du Président de la Commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant.

Avec 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 maires d'arrondissement, ou leurs représentants de la commune de Paris, pour ce qui concerne les logements attribués dans leur arrondissement
- les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

En outre, le Président de la Commission peut, le cas échéant 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 ou 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, selon un planning établi par le Président et uniquement un jour ouvrable travaillé (du lundi au vendredi inclus).

Les réunions des Commissions se dérouleront par principe :

- Commission 1 : CALEOL IDF Hors Val d'Oise, pour le patrimoine situé dans les départements d'Ile-de-France hors Val d'Oise, au 141 avenue de Clichy à Paris 17ème.
- Commission 2 : CALEOL Val d'Oise, pour le patrimoine situé dans le département du Val d'Oise au 2 rue des Cordeliers à Pontoise

En cas de modification du lieu de réunion, les participants seront préalablement informés.

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.

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).

Les réservataires ne présentant pas 3 dossiers doivent notifier par écrit à la CALEOL l'insuffisance du nombre de candidat à présenter.

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

Dès lors que la société se trouve dans la situation de désigner elle-même le candidat, elle s'attache, dans la mesure des possibilités, à présenter 3 candidats à la CALEOL.

La Commission attribue les logements réservés à l'Etat, aux communes et à l'EPCI sur proposition de ces derniers.

La Commission est seule compétente pour attribuer les logements faisant l'objet d'un droit de réservation. Cependant lorsque l'attribution d'un logement en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) à un candidat présenté par un réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats.

Par exception, les Commissions statuent souverainement sur l'attribution de logements intermédiaires pour certains dossiers préalablement sélectionnés par le Responsable Commercialisation avec l'accord du Directeur Clientèle.

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

Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, la CALEOL examine les conditions d'occupation des logements signalés par la société, ainsi que l'adaptation de ces logements aux ressources des ménages. Elle formule, le cas échéant, des avis sur les offres de relogement à faire aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Cet examen périodique des locataires pour les logement a lieu tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat, afin de proposer "un logement adapté aux souhaits de l'occupant et ses capacités" dans les cas suivants :

- Sur-occupation telle que définie à l'article L 542-2 du Code de la sécurité sociale,
- Sous-occupation telle que définie à l'article L 621-2 du Code de la construction et de l'habitation,
- Départ de 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,
- Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

Si la Commission constate que le locataire est bien dans l'une de ces situations, elle fournit un avis sur les caractéristiques du logement dont il a besoin. Son avis est notifié au locataire concerné. La société, en lien avec le locataire, examine ensuite les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les sanctions prévues aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du Code de la construction et de l'habitation restent applicables 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.

La Commission peut attribuer le logement en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

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 en cas de dépassement du plafond de ressources applicable au logement à attribuer.

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 ;
- inadéquation du logement aux besoins (en raison de sa typologie, de sa localisation...)
- absence d'offre disponible correspondant aux besoins du demandeur ;
- 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, sauf lorsque le membre du ménage candidat à l'attribution bénéficie ou a bénéficié d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du code civil.

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.

6.1.6. *Recours contre les décisions de la CALEOL*

Les recours contre des décisions d'attribution ou de non attribution relèvent du tribunal administratif.

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

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements respectent la réglementation sur la protection des données à caractère personnel.

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 et au contenu des débats échangés pendant les sessions.

Les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision doivent impérativement être laissés sur place. Aucune copie de dossier n'est possible en cas de gestion numérique des commissions.

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 ET PUBLICITE DU REGLEMENT INTERIEUR

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

Afin de garantir la transparence de l'ensemble du processus d'attribution, le présent règlement intérieur est un document public mis à la disposition de l'ensemble des demandeurs de logement et de toute autre personne qui en ferait la demande. Il est publié dans les conditions prévues par l'article R.441-9 du Code de la construction et de l'habitation.
