

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

REGLEMENT INTERIEUR

Le présent document a pour but de préciser le fonctionnement des Commissions d'Attribution des Logements d'aquitanis et d'apporter des précisions concernant les demandes de logement et leur examen.

Les informations qui suivent sont codifiées dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

SOMMAIRE :

1. GENERALITES	p. 2.
2. COMPOSITION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	p. 2.
3. FONCTIONNEMENT DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	p. 3.
4. NUMERO UNIQUE	p. 5.
5. RESERVATIONS DE LOGEMENTS	p. 5.
6. ATTRIBUTIONS PRIORITAIRES	p. 6.
7. OCCUPATION SOCIALE	p. 6.
8. CRITERES DE SELECTION DES DEMANDEURS	p. 7.
9. DEROULEMENT DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	p. 7.
10. DECISIONS PRISES EN COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	p. 9.
11. CAS EXCEPTIONNEL : URGENCE LIEE AUX VIOLENCES CONJUGALES	p. 10.
12. CONFIDENTIALITE DES INFORMATIONS ET DEONTOLOGIE	p. 10.
13. PUBLICITE DU REGLEMENT INTERIEUR	p. 10.
14. DUREE DU PRESENT REGLEMENT INTERIEUR	p. 10.

ANNEXE :

- plafonds de ressources 2020

1. GENERALITES :

L'article L 441 du CCH stipule que l'attribution des logements locatifs sociaux :

- participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées,
- doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement,
- doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social,
- doit favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la ville.

Les bénéficiaires de logements sociaux précisés à l'article R 441-1 du CCH sont les suivants :

- les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge,
- les personnes morales mentionnées à l'article L442-8-1 du CCH,
- les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire, dans les conditions fixées à l'article L442-8-4 du CCH.

2. COMPOSITION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS :

Conformément à l'article R 441-9 du CCH, elle est composée avec voix délibérative :

- de 6 membres désignés par le Conseil d'Administration dont un a qualité de représentant des locataires, un (ou plusieurs) suppléant(s) pour chaque membre titulaire pourra être désigné,
- du Préfet du département dans lequel se situent les logements à attribuer ou de son représentant,
- du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence,
- du Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant.

Ont également une voix consultative :

- un représentant d'une association agréée au titre de l'ingénierie sociale, financière et technique,
- un représentant des réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent,
- un représentant de CCAS ou service chargé de l'action sanitaire et sociale sur appel du président de la Commission d'Attribution.

Pour assister la commission dans sa mission, seront également présents les représentants de la Direction Habitats & Clientèles d'aquitanis.

3. FONCTIONNEMENT DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS :

Sa mission d'attribution des logements

Le calendrier des commissions est établi annuellement et est communiqué à chaque membre de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Elles se tiennent chaque jeudi matin à partir de 9 heures dans les locaux d'aquitains situés au 14, rue Jean Artus à Bordeaux (33300), successivement l'une à la suite de l'autre.

Une invitation à se présenter est adressée, par courriel, au plus tard le mardi précédant la séance aux mairies concernées par les logements qui seront présentés.

Les Commissions sont chargées d'attribuer nominativement chaque logement propriété d'aquitains, quel que soit son financement d'origine.

Mensuellement, un bilan de l'activité est présenté en séance :

- nombre de demandes de logements en attente
- nombre d'attributions réalisées au cours de la période écoulée :
 - * ancienneté des demandes satisfaites et notamment des dossiers en délai anormalement long,
 - * répartition des attributions par réservataires,
 - * nombre de mutations, relogements et dossiers provenant du parc social,
 - * nombre de dossiers prioritaires,
 - * photographie des attributions en PLS,
 - * détail des attributions éligibles au premier quartile et aux publics prioritaires,
 - * nombre de refus de proposition et de désistements après les CALEOL.

Périodiquement, un bulletin d'information à destination des membres et participants aux CALEOL est édité. Ce document compile toutes les informations utiles et les réponses aux questions ayant pu être posées lors de séances précédentes.

Enfin, le pôle Gestion des demandes et attributions informe les agences de son activité une fois par mois et le Conseil d'Administration une fois par an (Article R 441-9 du CCH dernier alinéa).

Conformément à l'article L 441-2 III du CCH, les CALEOL peuvent prendre une forme numérique :

« La séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'Etat dans le département. 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. »

Dans ces conditions, une CALEOL sous un format dématérialisé peut être utilisée. La composition de la CALEOL, sa fréquence de tenue et les modalités similaires à celles d'une commission physique. Ainsi les règles de quorum et de majorité restent les mêmes qu'en présentiel.

Les échanges se font par l'intermédiaire d'un outil informatique dédié aux réunions à distance.

Les membres de la CALEOL s'engagent à adopter les mêmes pratiques que lors des commissions physiques, notamment le respect de la confidentialité des données et la destruction des données qu'ils auraient réceptionnés, au terme de la séance.

Leurs observations, émises en séance, sont audibles ou retranscrites dans la boîte de dialogue informatique afin d'assurer le caractère collégial des débats.

Chaque membre a la possibilité de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

Les équipes d'aquitans s'assurent quant à elles d'une sécurité maximale des échanges et du suivi administratif des décisions prises.

Pour toutes les séances réalisées à distance, le document habituellement signé par les participants comme les feuilles de présence, procès-verbaux ne seront pas signés dans ce cas, mais la présence et l'acceptation des participants sera retranscrite sur ces documents selon les consignes du Président.

Sa mission d'examen triennal des conditions d'occupation des logements

Conformément à l'article L.442-5-2 du CCH, dans les zones tendues, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation des logements de ses locataires.

Le dispositif s'applique tous les 3 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
- Sous-occupation du logement
- Départ de l'occupant présentant un handicap alors que le logement est adapté au handicap
- Reconnaissance d'un handicap ou perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté
- Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé

Se basant sur un tableau récapitulatif des situations précitées, la CALEOL formule un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Son avis est ensuite notifié aux locataires concernés.

En fonction des opportunités, les équipes d'aquitans examinent, en coordination avec les locataires, les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

4. NUMERO UNIQUE :

Conformément à l'article R 441-2-1 du CCH, chaque demande de logement social fait l'objet d'un enregistrement au fichier du Numéro Unique comprenant :

- les noms, prénoms, date de naissance et adresse du demandeur (pour les associations, la raison sociale, la date de création et l'adresse),
- la composition familiale,
- la ou les communes ou secteurs géographiques de résidence souhaités dans le département,
- l'indication, s'il y a lieu, du fait que le demandeur occupe déjà un logement locatif social.

Aucune condition de résidence préalable ne peut être opposée au demandeur.

Le numéro unique est délivré au demandeur à la suite de l'enregistrement de sa première demande de logement dans le département considéré. Lorsqu'une autre demande de logement locatif social est déposée par le même demandeur dans le même département, elle est enregistrée sous le même numéro, quels que soient le ou les lieux d'enregistrement ultérieurs. Dans le cas où les communes ou secteurs géographiques de résidence souhaités se trouvent situés dans plusieurs départements, le demandeur doit déposer une demande et recevoir un numéro départemental dans chaque département concerné, même si l'organisme d'habitation à loyer modéré ou la société d'économie mixte auprès de laquelle il a déposé sa demande dispose de logements situés dans plusieurs départements (Cf. article R 441-2-3 du CCH).

Un numéro départemental est obligatoirement communiqué au demandeur dans un délai d'un mois par le guichet enregistreur qui a reçu la demande.

Ce système d'enregistrement a pour objet de garantir les droits du demandeur et d'assurer une vigilance toute particulière quant à l'examen des demandes qui n'ont pu être satisfaites passé un délai anormalement long (calculé à partir de la date de la première demande de logement dans le département) fixé à 36 mois en Gironde. Ce numéro d'enregistrement n'est pas un numéro d'ordre au terme duquel les personnes se verraient offrir automatiquement un logement, car l'ancienneté de la demande ne constitue qu'un des critères d'attributions.

La demande est valable un an et devra être renouvelée. A défaut, elle sera radiée et ne permettra en aucun cas au demandeur de bénéficier d'un logement.

Conformément à l'article L 441-2-1 du CCH, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la CALEOL si cette candidature n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

5. RESERVATIONS DE LOGEMENTS (article R441-5 du CCH) :

Les bénéficiaires des réservations de logements peuvent être :

- l'Etat,
- les collectivités territoriales,
- leurs établissements publics,
- les employeurs,
- les établissements publics de coopération intercommunale,
- Action Logement Services,
- les organismes à caractère désintéressé.

Le total des logements réservés par le Préfet au bénéfice des personnes représentant plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. Un arrêté du Préfet peut à titre exceptionnel déroger à ces limites pour une durée limitée pour le besoin des logements des personnels chargés de mission de sécurité publique ou pour répondre à des besoins économiques.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales et aux EPCI les groupant en contrepartie de l'octroi de la garantie des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20% des logements de chaque programme.

6. ATTRIBUTIONS PRIORITAIRES :

Conformément aux dispositifs légaux et partenariaux avec l'Etat et suivant les termes de l'article L441-1 du CCH, les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- personnes dont la demande est reconnue prioritaire et urgente par la COMED (DALO)
- personnes dont la demande est reconnue prioritaire par les services de l'Etat (contingent préfectoral)
- personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne handicapée
- personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés
- personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement de transition
- personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- personnes exposées à une situation d'habitat indigne
- personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS justifiant de violences au sein du couple et personnes menacées de mariage forcé
- personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou aux abords
- personnes engagées dans un parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- personnes victimes de traite des êtres humains ou de proxénétisme
- personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux suroccupés ou indécents
- personnes dépourvues de logement, y compris celles hébergées par des tiers
- personnes menacées d'expulsion sans relogement

7. OCCUPATION SOCIALE :

Les attributions sont réalisées selon les orientations prises en Conseil d'Administration.

Conformément à la délibération du 18 décembre 2014, le précédent Conseil d'Administration a délégué aux membres des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, le soin d'élaborer une proposition d'orientations. Cette proposition a été validée par le précédent Conseil d'Administration en séance du 26 mars 2015 et vise les grandes orientations suivantes :

- ✓ Favoriser les attributions au bénéfice des demandes les plus anciennes

Les demandes anciennes s'entendent de celles ayant 12 mois d'ancienneté ou plus, avec une vigilance toute particulière à l'égard de celles en délai anormalement long, c'est-à-dire de 36 mois ou plus.

- ✓ Favoriser les attributions au bénéfice d'une pluralité de générations au sein d'un territoire, dans un souci d'inclusion et de mixité sociale
- ✓ Favoriser les attributions permettant d'assurer un équilibre des situations familiales et des situations socioprofessionnelles au sein d'un territoire
- ✓ Favoriser les attributions au bénéfice de tous les publics prioritaires.

8. CRITERES DE SELECTION DES DEMANDEURS :

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est souveraine pour l'attribution des logements sociaux.

Pour ses décisions, elle se fonde tout particulièrement sur les critères de priorité précités ainsi que sur les orientations du Conseil d'Administration de l'Article 7.

Il est rappelé que, conformément à l'article L 441 du CCH, l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à lui seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

9. DEROULEMENT DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS :

En amont de chaque séance, le pôle Gestion des demandes et des attributions adresse au représentant du Préfet l'ordre du jour de la séance du lendemain.

Les membres de chaque CALEOL désignent un Président en début de séance à la majorité absolue. En cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui assure la présidence.

Le Président de séance vérifie que le **quorum** est atteint.

La présence de 4 membres avec voix délibérative est nécessaire pour l'atteindre.

Dans la mesure où le quorum n'est pas atteint, la séance est ajournée et les dossiers sont présentés à la séance suivante.

Chaque membre de la commission a la possibilité de recevoir un pouvoir de la part d'un autre membre. Ce pouvoir est pris en considération dans le cadre des attributions mais ne peut toutefois pas être pris en compte dans le calcul du quorum. Au surplus, chaque membre de la commission ne peut recevoir plus d'un pouvoir, en plus du sien propre.

Dans un premier temps, il est fait un compte rendu des refus éventuels de candidats qui auraient été retenus lors d'une séance précédente des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. Egalement, un retour est fait sur d'éventuelles attributions faites sous condition suspensive.

L'examen des dossiers se fait dans le respect des critères d'attribution et des priorités fixées par la loi et des orientations et règles définies par le Conseil d'Administration.

Les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer (cf. article R441-3 premier alinéa du CCH), sauf pour les situations ci-dessous :

- candidatures DALO et Prioritaires DDCS,

- relogements aquitanis,
- transferts de baux suite à décès ou abandon de domicile (article 40 loi n° 6 juillet 1989),
- glissements de bail,
- candidatures provenant du dispositif girondin « Bourse d'Echange aux Logements »
- insuffisance du nombre de candidats ayant déposé une demande pour le logement, justifié par le responsable du pôle Gestion des demandes et des attributions par une extraction de la base de données des demandes actives sur le territoire concerné,
- candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention spécifique visée à l'article R. 331-25-1 du CCH.

Les dossiers sont présentés devant la CALEOL par un représentant de la Direction Habitats & Clientèles d'aquitanis.

En parallèle de cette présentation des dossiers, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement.

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'un examen individuel. La CALEOL connaît ainsi notamment :

- la composition du ménage,
- l'âge des candidats et des éventuelles personnes à charge,
- le niveau et la structure de leurs ressources (type de contrat de travail, le détail des prestations sociales et des transferts sociaux dont ils bénéficient éventuellement),
- une estimation du montant de l'APL et de la RLS (Réduction de loyer de solidarité) auquel les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataires du logement proposé,
- l'éligibilité des candidats à un contingent de réservation, à un critère de priorité ou leur appartenance au « premier quartile »,
- l'estimation d'un forfait de charges simulées,
- l'estimation du montant de leur loyer résiduel.

Ces indications visent avant tout à veiller à ce que le logement proposé soit en adéquation avec les souhaits, la composition familiale et les possibilités financières des candidats.

Il appartient ensuite à la CALEOL de procéder à l'attribution nominative du logement éventuellement en hiérarchisant ses choix si nécessaire.

Les décisions de chaque Commission d'Attribution des Logements sont adoptées à la majorité des voix, le représentant du Maire disposant d'une voix prépondérante en cas d'égalité. Le vote est fait à voix haute ou à main levée.

Pour chaque attribution de logement, le Président de séance note les décisions prises sur le procès verbal de la CALEOL.

Il motive les décisions d'attribution en accord avec les membres, permettant de mieux identifier les raisons ayant poussé à prendre telle candidature en attributaire.

En fin de séance, le Président de séance :

- paraphe toutes les pages,
- signe la dernière page du procès verbal.

La feuille de présence est contresignée par toutes les membres présents.

Les deux documents sont transmis au secrétariat du pôle Gestion des demandes et des attributions pour transcription et application des décisions prises puis archivage.

Les gestionnaires de location et d'attributions ainsi que le responsable des demandes et des attributions adressent un courrier aux demandeurs, les informant de la décision prise.

10. DECISIONS PRISES EN COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS :

Conformément à l'article R441-3 du CCH, les décisions pouvant être prises sont strictement celles énumérées ci-dessous :

- 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 prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite par le ou les candidats classés au dessus
- c. Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R441-2-4-1 du CCH est manquante au moment de l'examen de la demande par la CALEOL ; cette décision emporte obligation pour aquitanis de signer un bail avec l'attributaire si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la CALEOL ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social
- d. Non-attribution au candidat du logement proposé ; cette décision est motivée et notifiée au candidat
- e. Rejet d'attribution pour irrecevabilité de la demande ; cette décision est motivée et notifiée au candidat et ne peut être fondée que sur trois cas : dépassement des plafonds de ressources adéquats (cf. annexe 1), absence de titre de séjour, être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé, à la discrétion de la CALEOL.

11. CAS EXCEPTIONNEL : DISPOSITIF D'URGENCE DES VIOLENCES CONJUGALES

Dans une situation d'extrême urgence, liée au cas unique de personnes victimes de violences conjugales attestées, il est possible qu'elles puissent être accueillies à titre exceptionnel dans un logement et que l'attribution soit prononcée ultérieurement par la commission.

Il est demandé au gestionnaire instruisant ce dossier et à son supérieur hiérarchique de s'assurer d'une part de la compatibilité du dossier avec les règles d'attribution (notamment la validité du titre d'identité, l'adaptation du logement proposé à la composition familiale, le respect des plafonds de ressources) et de vérifier d'autre part la justification des violences (pièces pouvant être demandées, conformément à l'arrêté du 6 août 2018).

Le président de l'une des CALEOL précédentes anticipe la commission à venir en autorisant l'entrée dans les lieux de cette personne victime de violences conjugales.

La décision d'attribution définitive est ensuite soumise à la prochaine CALEOL.

12. CONFIDENTIALITE DES INFORMATIONS ET DEONTOLOGIE :

Les membres et les participants aux CALEOL s'engagent à ne pas diffuser le procès-verbal ni à divulguer les informations communiquées en séance, relatives aux personnes dont la demande a été examinée.

Ils restituent les documents distribués à la fin de chaque séance, afin qu'ils soient détruits.

A sa demande, le procès-verbal pourra être communiqué au représentant de la mairie absent de la séance à laquelle un logement aura été attribué sur son territoire, ainsi qu'au réservataire concerné par une attribution. Ce document aura été préalablement anonymisé.

Egalement, les membres et les participants aux CALEOL ne peuvent prendre part aux débats lorsqu'ils ont un intérêt personnel quant à une candidature examinée en séance.

Les membres de la CALEOL s'engagent à respecter les principes de déontologie édictées au règlement intérieur du Conseil d'Administration d'aquitanis.

13. PUBLICITE DU REGLEMENT INTERIEUR :

Conformément à l'article R441-9 du CCH, le présent règlement intérieur est rendu public en étant mis en ligne, accessible depuis le site internet d'aquitanis :

www.locataireavecaquitanis.fr

14. DUREE DU PRESENT REGLEMENT INTERIEUR :

Le présent règlement intérieur est adopté par les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements pour une durée de trois ans renouvelable sauf rédaction d'avenants.