TERRITOIRE Habitat

REGLEMENT INTERIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS
DE TERRITOIRE HABITAT

quali'hlm
La qualité de service en actions et en preuves

Table des matières

Cadre réglementaire : 3

Article 1 : Organisation générale et compétence géographique de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements 4

Article 2 : Rôle de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements **4**

Article 3 : Composition de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des logements **5**

- Membres de droit avec voix délibérative : 5
- Membres avec voix consultative : 5

Article 4 : Durée de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements 6

Article 5 : Présidence de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements 6

Article 6 : Périodicité et lieu de réunion 7

Article 7 : Convocation et ordre du jour de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements 7

Article 8 : Quorum et pouvoirs 7

Article 9 : Dossiers présentés en réunion de CALEOL 8

Article 10 : Délibérations de la CALEOL 9

Article 11 : Décisions de la Commission 10

- Attribution du logement proposé au candidat. 10
- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité. 10
- Attribution du logement à un candidat sous condition suspensive. 10
- Non attribution du logement proposé au candidat. 10
- Rejet de la demande de logement pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social. 11

Article 12 : Compte rendu de l'activité **12**

Article 13 : Confidentialité **12**

Article 14 : Annexe / Notions **13**

- Taux d'effort : 13

CADRE REGLEMENTAIRE :

Le présent règlement intérieur est pris en application des différents textes réglementaires :

- ° Article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- ° Article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation
- ° Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 (Loi Egalité et Citoyenneté)
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (Loi ELAN)
- Loi N°2022-217 du 21 février 2022 (Loi 3DS)

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements (CALEOL) est défini par le Conseil d'Administration de l'OPH Territoire habitat. Il fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements.

Conformément à l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif, tous réservataires confondus.

ARTICLE 1 : ORGANISATION GENERALE ET COMPETENCE GEOGRAPHIQUE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

En vertu de l'article R441-9 du code de construction de l'habitation, le Conseil d'Administration a choisi de créer une Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements unique, dont la compétence s'exerce sur l'ensemble du patrimoine de Territoire habitat.

ARTICLE 2 : ROLE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

La Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements exerce sa mission d'attribution :

- dans le respect des objectifs fixés à l'article L.441 et des priorités définies conformément à la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
- dans le respect du document cadre d'orientations sur les attributions et la convention d'équilibre territorial de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine approuvée par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du 12 mai 2016.
- dans le respect de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN)

La Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements attribue nominativement chaque logement et applique la politique des orientations d'attribution définies par le Conseil d'Administration.

De manière triennale et dans les zones tendues, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements étudiera les dossiers se trouvant dans les situations suivantes :

- logements sur et sous occupés

- dont l'enfant handicapé quitte le logement

- dont le ménage ne respecte pas les plafonds de ressources

- dont la reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessite un logement adapté

Si la commission constate que le locataire est bien dans une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin. Le bailleur en lien avec le locataire, examine les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

La CALEOL de Territoire habitat n'est pas soumise à cette obligation, sachant que le patrimoine de l'office se trouve en zone détendue. Pour autant, il est nécessaire de renommer la CAL en CALEOL.

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

ARTICLE 3 : COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Conformément aux articles L-441-2 et R-441-9, modifiés par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) et dans le cadre de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements unique, la Commission est constituée de :

Membres de droit avec voix délibérative :

- **Six représentants désignés par le Conseil d'Administration de Territoire habitat, dont un représentant des locataires**. Ils 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.
- **Du Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant,** avec voix délibérative pour ces logements (Tout représentant du Maire devra présenter un pouvoir nominatif ou un extrait du Conseil Municipal le nommant).
- **Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, ou leurs représentants** sont membres de droit de ces commissions pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
- **Le Représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants** est membre de droit des commissions d'attribution.

Membres avec voix consultative :

- Elle comprend également **un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique** prévu à l'article L 365-3 du CCH.
- **Les réservataires pour 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.

Le personnel de Territoire habitat participe également à chaque commission et ce dans le cadre de l'administration des séances en vue du bon fonctionnement des CALEOL.

ARTICLE 4 : DUREE DU MANDAT DES MEMBRES ELUS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

La durée du mandat de chacun des membres de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements est égale à la durée de leur mandat d'administrateur.

La perte de statut d'administrateur entraîne automatique la perte de statut de membre de la commission.

De plus, le Conseil d'Administration peut, à tout moment, révoquer tout membre de droit qu'il aura nommé, et ce sur avis motivé.

ARTICLE 5 : PRESIDENCE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les membres titulaires de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements élisent, parmi eux, à la majorité, lors de la première séance et pour l'avenir, un président ou une présidente.

Dans tous les cas, en cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui est élu.

Le président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat de membre de la commission. Il est toujours rééligible.

En cas d'absence du Président ou de la Présidente, les membres de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements désignent en leur sein un suppléant ou une suppléante.

Le président ou la présidente anime la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements, vérifie le quorum, les pouvoirs.

Le Président de la CALEOL, le Directeur clientèle, le Responsable du Département Commercial peuvent échanger des informations en dehors de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements concernant les demandeurs de logements afin que celle-ci puisse se prononcer de façon éclairée dans le cadre des orientations d'attribution.

En aucun cas, ces informations ne peuvent être transmises à des tiers.

ARTICLE 6 : PERIODICITE ET LIEU DE REUNION

La Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements est hebdomadaire afin de répondre rapidement aux demandes des candidats et de limiter le risque de vacance commerciale. La Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements se tient au siège social de Territoire habitat. Elle peut exceptionnellement être délocalisée. De même, un système de visio-conférence peut être mis en place après accord du Président de la CAL et du représentant de l'Etat.

ARTICLE 7 : CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les membres de la commission reçoivent par courriels ou courriers des services de Territoire habitat une convocation accompagnée de la liste des logements à attribuer.

Des logements peuvent être ajoutés à l'ordre du jour lorsqu'il est possible de procéder à une attribution compte tenu d'informations parvenues à Territoire habitat entre la date de convocation et le jour de la Commission.

Si un maire ou son représentant ne peut être présent, il a la faculté de communiquer par écrit ses observations, qui ont valeur d'avis.

ARTICLE 8 : QUORUM ET POUVOIRS

La CALEOL ne peut valablement délibérer que si au moins trois membres de droit sont physiquement présents à l'ouverture de la séance.

A défaut du quorum, un procès-verbal de carence est établi.

Les dossiers sont réinscrits à l'ordre du jour de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements suivante.

Chaque participant signe la feuille de présence qui atteste la tenue de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements.

Le secrétariat de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements est assuré par un collaborateur du Département Commercial de Territoire habitat qui est chargé notamment, d'établir un procès-verbal après chaque séance.

La représentation d'un membre de droit de la commission peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre de droit de la commission. Chaque membre de la commission ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

ARTICLE 9 : DOSSIERS PRESENTES EN REUNION DE CALEOL

Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements, afin d'instruire correctement les dossiers, devra pouvoir se prononcer sur des dossiers comprenant toutes les pièces nécessaires à l'instruction.

Les candidatures sont présentées par les collaborateurs du Département Commercial de Territoire habitat en charge de l'instruction des dossiers.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats du fait du marché détendu, Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements prévue à l'article L441-2 examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand les commissions examinent les candidatures de personnes désignées par le Préfet à la suite d'une décision de la commission de médiation les jugeant prioritaires au titre du DALO comme en application du 7ème alinéa du II de l'article L441-2-3 CCH.

ARTICLE 10 : DECISIONS DE LA CALEOL

Dans le respect de l'article 8 Quorum et Pouvoirs et conformément aux dispositions de l'article R441-3 du CCH et la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN), la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements procède à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers selon :

- les critères définis par la réglementation
- le document cadre d'orientations sur les attributions et la convention d'équilibre territorial approuvé par la Conférence Intercommunale du Logement du 12 mai 2016
- la politique d'attribution de Territoire habitat et les orientations applicables à l'attribution des logements du patrimoine de Territoire habitat

La Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements veille à préserver l'équilibre sociologique des immeubles, tout en garantissant, le principe d'égalité de traitement à l'accès au logement et une logique de prévention des situations de discrimination.

La décision d'attribution est prise à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas d'égalité des voix, au sein de la commission, le Maire de la commune dispose d'une voix prépondérante.

La commission peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes de moins de trente ans, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation préfectorale.

La commission peut attribuer sous forme dématérialisée.

Les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont désormais considérés comme personne vivant au foyer.

Dans les cas d'extrême urgence, c'est-à-dire logement rendu inhabitable du fait d'un sinistre, mais également lors de situation de violences attestées par un dépôt de plainte ou main courante, un ménage peut être accueilli dans un logement et l'attribution validée ultérieurement par la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements.

Dans d'autres situations exceptionnelles, personnes sans logement et sans solution d'hébergement, le Président ou la Présidente de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements se prononce préalablement sur la possibilité du relogement du candidat dans l'attente de la décision de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements. De même, la Direction Générale de Territoire habitat formalise une demande d'autorisation auprès du représentant de l'état. Au demeurant, cette pratique ne peut rester que tout à fait exceptionnelle.

ARTICLE 11 : DECISIONS DE LA COMMISSION

Cinq types de décisions peuvent être pris par la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements :

- **Attribution du logement proposé au candidat.**

La notification déclenche le délai légal de 10 jours maximum accordé au bénéficiaire pour faire connaitre sa décision. Le défaut de réponse dans ce délai équivaut à un refus.

- **Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité.**

Cette pratique dite « attribution conditionnelle » permet en cas de refus de l'offre du logement par le candidat classé en tête, d'attribuer celui-ci au candidat suivant ;

- **Attribution du logement à un candidat sous condition suspensive.**

Dans cette hypothèse, la CAL décide de l'attribution bien qu'une pièce justificative soit manquante au moment de l'examen de la demande. Le bailleur doit alors signer un bail avec l'attributaire du logement si la fourniture de la pièce, dans le délai fixé par la décision d'attribution, ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès au logement social. En cas de non réalisation de la condition dans le délai prévu par la commission, il n'est pas donné suite à l'attribution.

- **Non attribution du logement au candidat.**

Il s'agit de toute décision de refus autre qu'une décision de rejet de la demande pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social. Toute non attribution doit être notifiée par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs de non attribution.

- Attente mise en place bail glissant
- Attente plan d'apurement respecté
- Accompagnement social à mettre en place
- Inadaptation du coût du logement avec les ressources des candidats
- Absence de concordance avec les objectifs de mixité sociale définis conformément à la loi et aux objectifs fixés par la CIL
- Dossier incomplet
- Demande satisfaite
- Fragilité économique
- Garantie demandée
- Indisponibilité du logement
- Incohérence de pièces
- Logement actuel en adéquation
- Non-respect des engagements contractuels
- Offre inadaptée à la situation
- Refus du demandeur
- Trop de refus de logements appropriés

Article 11 - suite

➲ **Rejet de la demande de logement pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social.**

Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution.

- Dépassement Plafond ressources
- Titre de séjour non-conforme (arrêté 01/02/2013)

Il est précisé notamment que :

- 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 ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social ;
- l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut motiver à lui seul un motif de refus d'attribution. En effet, la préférence communale ne doit pas constituer le critère exclusif pour l'attribution du logement ;
- l'insuffisance des ressources du ménage ne peut constituer à lui seul un motif de refus pour une demande d'attribution prioritaire ;
- l'engagement d'une procédure de divorce par un locataire d'un logement HLM ne peut justifier un refus d'attribution d'un autre logement social à partir du moment où celle-ci est justifiée à minima par une ordonnance de non conciliation.

ARTICLE 12 : COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE

Les activités de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements font l'objet d'un compte rendu, au moins une fois par an, au Conseil d'administration de Territoire habitat. Il précise notamment :

- La fréquence des réunions des commissions,
- Le nombre de logements attribués,
- Le nombre de dossiers d'attributions présentés en commission,
- Le nombre de refus.

De plus, conformément à l'article L 441-2-5 du CCH, Territoire habitat doit rendre compte une fois par an de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'Etat dans le Département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux Présidents des Etablissements Public de Coopération Intercommunale mentionnés et aux Maires des Communes intéressés.

Territoire habitat s'acquitte de cette obligation en enregistrant directement les informations relatives aux attributions qu'il a réalisées dans le système national d'enregistrement (SNE) et en indiquant l'accord collectif départemental ou intercommunal concerné, le caractère DALO ou non de l'attribution et le contingent de réservation s'il y a lieu.

Ces informations sont extraites du SNE sous une forme non nominative, puis enregistrées et consolidées dans une base de données (R 441-12 du CCH). En effet, tout bailleur doit actualiser les informations de la demande de logement en fonction de la situation de l'attributaire au moment de l'attribution du logement et de la signature du bail.

ARTICLE 13 : CONFIDENTIALITE

Dans le cadre de leur mission, les membres de la CALEOL sont amenés à avoir accès à des données concernant les « clients » (demandeurs, locataires…) de Territoire habitat et ne sont autorisés à les divulguer que selon la réglementation en vigueur.

Ces informations constituent des données à caractère personnel au sens :

- De la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ;
- Du Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Conformément à la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au règlement (UE) 2016/679 du 26 avril 2016, chaque membre de la CALEOL s'engage à la plus stricte confidentialité en ce qui concerne ces informations et notamment à ne pas les divulguer à des personnes non autorisées.

ARTICLE 14 : TAUX D'EFFORT

➲ **Taux d'effort :**

La loi Egalité et Citoyenneté impose à Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements la méthode de calcul du taux d'effort pour l'attribution des logements. Pour le déterminer, les commissions utilisent les pièces justificatives nécessaires pour l'instruction de la demande de logement social.

La notion de taux d'effort peut être utilisée par la commission pour proposer un logement adapté au demandeur mais il ne s'agit que d'une faculté. Ce taux permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des personnes et de leur proposer un logement adapté à leurs moyens.

Le taux d'effort est calculé de la manière suivante : **Loyer – APL / ressources**

Afin de préserver l'équilibre budgétaire des clients locataires, le taux d'effort doit rester dans les limites de 30 %, sauf cas particuliers (chauffage collectif….).

ARTICLE 15 : ANNEXE

Sont annexées au présent règlement les orientations applicables à l'attribution des logements du patrimoine de Territoire habitat.