

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

Le Conseil d'Administration de la SA d'HLM QUEVILLY HABITAT, en sa séance du 16 avril 2024, procède à la mise à jour du règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Le présent règlement intérieur de la CALEOL a pour objet de définir sa composition et son fonctionnement et d'éclairer le public sur ces modalités.

Conformément à l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyers modérés, une CALEOL chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif.

Il prend en compte les nouvelles dispositions de l'Article 75 de la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 ainsi que celles de la Loi Elan publiée le 24 novembre 2018.

L'article R441-9 IV du CCH, rend obligatoire la publication du règlement intérieur de la Commission d'Attribution, selon des modalités incluant sa mise en ligne.

Table des matières

COMPETENCES DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION	2
COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION	2
ORGANISATION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION	3
CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	5
EXAMEN TRIENNAL DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS	9
BILAN ANNUEL DE LA CALEOL	90

COMPETENCES DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

En application de l'article R441-9 du CCH, le Conseil d'Administration choisit de maintenir une Commission unique.

En fonction des orientations définies par le Conseil d'Administration et sur la base de l'analyse des dossiers de candidatures par le service Demande de Logement de QUEVILLY HABITAT, la CALEOL procède à l'attribution nominative des logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

Dans un souci de transparence et d'harmonisation des procédures, le Conseil d'Administration étend les règles d'attribution aux logements dont le financement d'origine ou modifié est le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI).

La Commission n'est pas compétente pour l'examen :

- Des demandes de logements pour les logements en mandat de gestion,
- Des conventions d'occupation précaire.

Toutefois, la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements recevra, pour information, communication des locations susmentionnées.

A compter du 1^{er} janvier 2019, la CALEOL procède à l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L442-5-2 du CCH.

Conformément aux dispositions de l'article R441-9 paragraphe 1 du CCH, la Commission d'Attribution a compétence sur l'ensemble du patrimoine construit ou acquis par la société QUEVILLY HABITAT.

COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

En application de l'article R441-9 du CCH, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est composée comme suit :

Avec voix délibérative :

- De six membres désignés par le Conseil d'Administration parmi les administrateurs, dont le représentant des locataires,
- Du Président de l'EPCI ou de son représentant,
- Du représentant de l'Etat dans le département ou de son représentant, membre de droit,
- Du Maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer ou de son représentant, membre de droit, avec voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

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,
- Des réservataires non-membres de droit pour les logements relevant de leur contingent,
- D'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 les appelle à siéger.

Au titre de secrétaire de séance et pour examen de dossiers devant les membres de la CALEOL :

- De la Responsable du service Demande de Logement de QUEVILLY HABITAT,
- De la Directrice Relation locataires et Cohésion Sociale de QUEVILLY HABITAT,
- D'un personnel du service Demande de Logement de QUEVILLY HABITAT, titulaire du diplôme d'Etat de Conseiller en Economie Sociale et Familiale (CESF),
- De tout autre personnel de la Direction habilité en interne à l'analyse des dossiers des candidats.

En début de mandat, les six membres de la commission désignent en leur sein, à la majorité absolue des voix, le Président de la Commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la Commission est présidée par son membre présent le plus âgé.

Les missions du Président sont les suivantes :

- Il anime la Commission,
- Il vérifie le quorum et les pouvoirs,
- Il détient la voix prépondérante en l'absence du Maire de la commune où se situent les logements à attribuer,
- Il signe le procès-verbal de la CALEOL.

En application de l'article R421-56 du CCH, le Conseil d'Administration lors de sa séance du 16 septembre 2005 a décidé d'allouer aux administrateurs une indemnité forfaitaire d'un montant unique et journalier, couvrant leurs frais de déplacement. Cette même indemnité sera allouée aux membres administrateurs de la Commission d'Attribution.

ORGANISATION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Conformément à l'article R441-9 du CCH, la CALEOL se réunit au moins une fois tous les deux mois.

Le planning annuel est envoyé en décembre de l'année N-1. Ce planning est susceptible de modifications en cours d'année, en fonction du nombre de logements à attribuer sur une séance et le cas échéant, en fonction des disponibilités des membres de la CALEOL.

Les convocations pour chaque séance sont adressées par courriel au moins deux jours ouvrés avant la date de séance.

La convocation doit mentionner l'ordre du jour, le lieu, la date, l'heure de la réunion

L'ordre du jour comprend à minima la commune et les références des logements à attribuer

Il peut être prévu des Commissions exceptionnelles à la suite de mises en service de patrimoine neuf.

La commission peut valablement délibérer lorsque le quorum de trois membres présents avec voix délibérative est atteint.

Le Maire ou son représentant ne sont pas pris en compte pour la définition du quorum.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe aux séances, avec voix délibérative, uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente.

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés. En cas d'égalité, le Maire de la commune où sont implantés les logements attribués a une voix prépondérante. En l'absence du Maire, celle-ci revient au Président de la Commission.

La Commission prend connaissance des observations écrites d'un Maire qui ne pourrait être présent à la séance pour laquelle il a été invité.

Les Commissions d'Attribution se déroulent principalement au siège de QUEVILLY HABITAT : 93, avenue des provinces à GRAND QUEVILLY (76120).

La séance de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements pourra se dérouler physiquement dans le lieu désigné dans la convocation et/ou prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon les modalités de convocation et de tenu des séances décrites ci-dessous (cf. texte en vigueur fin du chapitre organisation). En cas de tenue d'une commission d'attribution étendue (présentielle et numérique), les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante en présentiel et à distance. Les observations émises par chacun des membres sont communiquées en séance à l'ensemble des autres membres participants, de façon qu'ils puissent y répondre durant la séance, afin d'assurer le caractère collégial de celle-ci.

Les règles de quorum en mode dématérialisé restent les mêmes qu'en mode présentiel. Il appartient à QUEVILLY HABITAT de vérifier préalablement que l'ensemble des membres de la CALEOL a accès à des moyens techniques permettant leur participation effective pendant la durée de la délibération.

La participation et la validité du quorum sont garantis par l'une des modalités suivantes :

- La présence du membre de la CALEOL sera spécifiée dans l'outil de gestion de la CAL et ajouté en commentaire,
- Le rapport de connexion à la commission par les membres convoqués ou la signature électronique des membres CALEOL présent à la commission.

En cas d'incident technique, la délibération et la procédure peuvent être reprises ou poursuivies dans les mêmes conditions ou reporter à une CALEOL présentielle si les conditions techniques ne sont pas réunies.

En cas de CALEOL étendue, il est possible de renvoyer une décision à une commission physique sur simple demande d'un des membres de la commission.

Chaque membre de la Commission peut recevoir un pouvoir de la part d'un autre membre. Cette faculté est limitée à un seul pouvoir par personne.

Le pouvoir peut être adressé directement par le membre absent à son représentant ou au siège de QUEVILLY HABITAT par courrier ou voie électronique via son adresse habituelle de messagerie.

Pour être recevable, il doit être présenté avant le début de séance.

Aucune forme particulière n'est requise si ce n'est que les éléments suivants doivent y figurer :

- Nom et prénom du membre absent,
- Nom et prénom du membre désigné pour recevoir le pouvoir,
- Date unique de représentation à la Commission,
- Signature du membre absent.

Les pouvoirs n'entrent pas dans le calcul du quorum.

Chaque commission donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par le Président de séance et par au moins un autre membre de la commission.

Les procès-verbaux sont conservés pendant une durée minimale de 5 ans.

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commission d'Attribution sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance, aux débats et aux décisions prises au cours des réunions.

Les membres de la Commission ne peuvent emporter des documents qui comportent les données personnelles des demandeurs de logement.

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

La nomination en tant que membre de la Commission ainsi que le renouvellement du mandat s'effectuent par décision du Conseil d'Administration.

La durée du mandat est limitée à la durée du mandat d'administrateur.

En cas de départ d'un membre de la Commission, son remplaçant est désigné lors du prochain Conseil d'Administration.

La durée effective d'une commission n'est pas limitée dans le temps.

Textes réglementaires de références pour la tenue de la CALEOL à distance

Article L. 441-2 du Code de la Construction –

Décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial –

Ordonnance N°2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial

CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

L'ensemble des documents constituant les dossiers soumis à la Commission d'Attribution sont contrôlés en amont par la Responsable du service Demande de Logement, par la Directrice Relation locataires et cohésion sociale ou son assistante. Les candidats orientés doivent remplir les conditions d'éligibilité au logement social. La CALEOL peut demander à se faire présenter les pièces constituant ce droit avant de statuer.

La Commission est chargée d'attribuer nominativement chaque logement mis ou remis en location dans le cadre de la Charte de Peuplement définie par le Conseil d'Administration de la société QUEVILLY HABITAT.

La Commission ne pourra se prononcer que sur les demandes des candidats bénéficiant d'un numéro unique en cours de validité et délivré par le Serveur National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE).

Lorsque le volume de dossiers instruits est suffisant, la commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, excepté en cas de candidature désignée par le Préfet en application de la loi du Droit au Logement Opposable (DALO), comme le précise l'article R441-3 du CCH.

Lorsque les réservataires ne présentent pas trois dossiers, ils doivent notifier par écrit au service Demande de Logement l'insuffisance de candidats à présenter. La Commission d'Attribution peut décider de retenir d'autres dossiers à présenter sur les logements faisant l'objet de réservation pour atteindre le nombre minimal de trois dossiers.

Les candidatures peuvent être présentées par tout moyen par le secrétaire de séance.

En cas d'extrême urgence, un ménage peut être accueilli dans un logement sans attribution préalable de la Commission. Celle-ci devra être présentée et validée dès la Commission suivante.

Cette pratique doit rester tout à fait exceptionnelle et validée par une autorisation préalable écrite et expresse du Directeur Général (note ou courriel joint au dossier).

Les cas d'extrême urgence sont des sinistres listés de manière exhaustive ci-dessous :

- Incendie,
- Explosion,
- Effondrement,
- Dégât des eaux rendant le logement inhabitable,
- Catastrophe naturelle rendant un précédent logement inhabitable.

Les différentes voies d'exécutions judiciaires peuvent également enjoindre QUEVILLY HABITAT à reloger un ménage dans les mêmes conditions.

Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-2-9 et l'article L441-1 du CCH détermine les conditions dans lesquelles les logements sont attribués par les organismes d'habitations à loyer modéré.

Il est notamment tenu compte :

- Du patrimoine,
- De la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage,
- De l'éloignement des lieux de travail,
- De la mobilité géographique liée à l'emploi,
- De la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- De l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre, de la réduction de loyer de solidarité et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

La CALEOL prendra ses décisions dans le respect :

- Des dispositions légales et réglementaires applicables, notamment les articles L.441 et suivants du et R.441-1 et suivants du CCH,
- De la politique de peuplement qui est de la compétence du Conseil d'Administration adoptée par le Conseil d'Administration ainsi que des objectifs définis par Quevilly Habitat dans sa convention d'utilité sociale,
- Des modalités de fonctionnement de la commission d'attribution précisées dans le présent règlement intérieur,

- Des engagements pris sur les territoires dans le cadre des Conventions intercommunales d'Attribution et des Accords collectifs départementaux ou intercommunaux d'attribution,
- Des engagements conventionnels résultant notamment des conventions de réservation conclues par la société.

Cadre des attributions en PLAI adapté :

Les « PLAI adaptés » ou « logements très sociaux à bas niveau de quittance » sont des logements produits pour accueillir des ménages rencontrant des difficultés non seulement économiques mais aussi sociales. Les plafonds de ressources sont les mêmes que ceux du PLAI.

Ces logements doivent remplir les caractéristiques suivantes :

- Un faible loyer : inférieur ou égal aux montants de référence de l'aide personnalisée au logement selon la composition du ménage. Le loyer est défini selon la composition familiale au moment de l'entrée dans le logement et reste fixe en cas d'évolution de la composition familiale,
- Des charges maîtrisées,
- Une gestion locative adaptée voire un accompagnement spécifique pour accéder ou se maintenir dans leur logement,

Les membres de la Commission s'appuieront sur les critères de priorisation et outils déjà en place qui identifient des publics prioritaires pour l'accès au parc social ou pour le relogement, à savoir :

- Les publics reconnus prioritaires et urgents ou simplement éligibles au DALO,
- Les publics identifiés dans les plans départementaux d'actions pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDALHPD), dans les conventions intercommunales d'attributions (CIA), pour lesquels l'offre existante ou prévue ne parvient pas à répondre aux besoins,
- Les ménages prioritaires au titre du contingent préfectoral (recensés dans SYPLO).

Les logements ciblés seront en priorité :

- Les petits logements (T2), sauf pour les gens du voyage dont les besoins peuvent porter sur des grands logements,
- Dans des quartiers ou communes permettant un accès facile aux commerces, aux services et aux transports publics,
- En petit collectif ou avec un accès individuel.

L'article R331-25-1 du CCH prévoit une disposition dérogatoire pour le PLAI adapté : il est possible de ne proposer qu'un seul ménage à la commission d'attribution.

Pour le PLAI adapté, une gestion locative adaptée (GLA) de proximité, attentive aux difficultés des ménages, doit être réalisée. Celle se matérialise par le socle de base suivant :

- Accompagnement pour l'entrée dans les lieux,
- Suivi rapproché les premiers mois (visite 15 jours après emménagement puis à échéance régulière),
- Aide individualisée pour prévenir les impayés,
- Médiation vers les services sociaux du secteur.

Le suivi du ménage pourra donner lieu à la mobilisation d'un accompagnement social lié au logement (ASLL) ou d'un accompagnement vers et dans le logement (AVDL).

D'autres actions pourront être mises en place à la discrétion du bailleur dans le but de favoriser cette gestion locative adaptée.

Selon l'article D. 331-25-1 du CCH, les organismes visés à l'article D. 331-14 disposant dans leur parc des logements ayant bénéficié de la subvention prévue au présent article présentent au représentant de l'Etat dans le département un rapport annuel portant sur la gestion de ces logements, indiquant l'évolution de l'occupation des logements, les loyers appliqués et les charges locatives constatées ainsi que les actions mises en places au titre de la gestion locative adaptée et, le cas échéant, les autres mesures d'accompagnement des occupants.

Conformément aux dispositions des articles R441-3 et R441-2-8 du CCH, pour chaque candidat, la Commission d'Attribution prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat,
- 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 dans les conditions de l'article R. 441-10 du CCH par le ou les candidats classés devant lui, Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la Commission d'Attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur 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,
- Non-attribution au candidat du logement proposé, 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-attribution doit être communiquée au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution.

Les motifs suivants peuvent conduire à une non-attribution, à savoir :

- Non adéquation de la capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives,
- Inadaptation du logement aux besoins (en raison de sa typologie, de sa localisation, d'aménagement/accessibilité non adaptés...),
- Absence d'offre disponible correspondant aux besoins du demandeur,
- Dette locative au moment de l'attribution dans le cadre des mutations internes, hors mutation à caractère social,
- Comportement agressif ou menaçant,
- Demandeur propriétaire d'un bien adapté à sa situation économique et familiale,
- Incohérence de pièces.
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

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 dans un délai de 48 heures.

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 DALO.

Les conséquences de son éventuel refus de l'offre de logement ainsi faite, notamment lorsque le logement a été proposé au titre du DALO, lui sont également communiquées.

EXAMEN TRIENNAL DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

A compter du 1^{er} janvier 2019, 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, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation du logement des locataires.

Le dispositif s'applique tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de bail, y compris aux contrats en cours, pour les locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement,
- Sous-occupation du logement,
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté,
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté,
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La CALEOL formule 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.

BILAN ANNUEL DE LA CALEOL

Conformément à l'article L.441-2-5 CCH, un bilan annuel de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements est présenté lors d'un Conseil d'Administration du 1^{er} semestre de l'année N+1.

Ce bilan annuel est adressé au Préfet du Département et, pour les logements qui les concernent, au Maire et au Président de l'EPCI.

Les modifications éventuelles du présent règlement intérieur seront soumises à l'approbation des membres du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration a adopté ce règlement intérieur en date du 25 juin 2025.

Nicolas ROULY
Président du Conseil d'Administration