



REGLEMENT INTERIEUR

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES
LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE
L'OCCUPATION DES LOGEMENTS





PRÉAMBULE

Le présent règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) tient compte des orientations prises par le Conseil d'Administration dans la politique d'attribution, dans le respect des dispositions de l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation(CCH)

La commission d'attribution est seule compétente pour attribuer les logements sociaux, propriété de TERRES D'ARMOR HABITAT ou pour lesquels il a reçu mandat de gestion.

En outre, depuis l'entrée en vigueur de la loi ELAN, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement, la commission est également chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements.

ARTICLE 1 – CRÉATION DE LA CALEOL

L'article L.441-2 et suivants du CCH et l'article R.441-1 et suivants du CCH fixent les règles de création, de composition et de fonctionnement de la CALEOL.

Le territoire d'intervention de TERRES D'ARMOR HABITAT étant étendu à l'ensemble du Département des Côtes d'Armor, le Conseil d'Administration a décidé, conformément à l'article R.441-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), de créer DEUX commissions pour l'attribution des logements de TERRES D'ARMOR HABITAT :

- Une première compétente sur le territoire de ST-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION (SBAA) ;
- Une seconde compétente sur le reste du département (hors SBAA).

Les CALEOL sont régies par le présent règlement intérieur.

ARTICLE 2 – OBJET

L'objet de la CALEOL est de statuer sur l'attribution nominative d'un logement locatif social à un ménage déterminé conformément aux articles L.441-2 et R.441-3 du CCH, après avoir apprécié la situation du ménage et les caractéristiques du logement alloué.

La commission statue dans le respect des contingents et droits de réservations qu'il s'agisse des logements mis en première location, de relocation de logements vacants ou de mutation interne à l'office.

Les travaux de la CALEOL se déroulent conformément aux dispositions suivantes :

- Circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social ;
- Articles L.441-2 à L.441-2-6 du CCH : conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources ;
- Articles R.441-1 à R.441-12 du CCH.



En outre, en application des articles L.441-2 et L.442-5-2 du CCH, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, la CALEOL est également chargée d'examiner, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation des logements. Les modalités sont précisées dans l'article 14 du présent règlement intérieur.

ARTICLE 3 – COMPÉTENCE

La compétence de la commission s'entend pour l'ensemble des logements, ayant bénéficié d'une aide de l'Etat pour leur réalisation ou leur amélioration, gérés par TERRES D'ARMOR HABITAT ou pour le compte de tiers.

ARTICLE 4 – COMPOSITION

Conformément à l'article R.441-9 du CCH, les CALEOL de TERRES D'ARMOR HABITAT sont composées chacune :

Avec voix délibérative :

- De six membres désignés par le Conseil d'Administration, dont l'un a la qualité de représentant des locataires. Ils élisent en leur sein, le Président de la Commission et désignent le Vice-Président appelé à suppléer le Président en cas d'absence ;
- Le préfet du Département ou son représentant ;
- Le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, ou son représentant, où sont situés les logements, s'ils sont situés sur le territoire d'un EPCI tenu de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV ;
- Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- 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, le représentant de l'organisme ou collectivité mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

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, désigné dans les conditions prévues par décret ;
- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Par ailleurs, le Président appelle les représentants des services de TERRES D'ARMOR HABITAT en charge notamment de la gestion locative à prendre part aux CALEOL en qualité d'experts et de rapporteurs des dossiers.

Une personne physique ne peut pas représenter plusieurs entités distinctes au sein de chaque CALEOL.

ARTICLE 5 – MEMBRES SUPPLÉANTS

Afin de contourner la difficulté d'obtenir le quorum de 3 membres qui peut survenir eu égard à la fréquence et à la durée des réunions, il apparaît opportun de désigner au sein du Conseil d'Administration, deux membres qui auraient la qualité de suppléants aux CALEOL et qui seraient conviés à y siéger en fonction de l'absence d'un ou plusieurs de ses titulaires. Un membre suppléant sera également désigné, en tant que représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale.

ARTICLE 6 – DURÉE DU MANDAT

La durée du mandat des membres des DEUX CALEOLS est limitée à la durée de leur mandat en qualité de membre du Conseil d'Administration de TERRES D'ARMOR HABITAT.

Pour les représentants des locataires, la durée du mandat est limitée à la durée du mandat de représentant des locataires. Si le représentant des locataires cesse d'être locataire de TERRES D'ARMOR HABITAT avant l'expiration du mandat, celui-ci est de droit déclaré démissionnaire.

La durée du mandat du nouveau membre nommé par le Conseil d'Administration ne peut excéder celle de la personne qu'il remplace. Le mandat du Président expire en même temps que sa fonction de membre de la Commission.

Un membre représentant des locataires ne peut être remplacé que par un autre membre du Conseil d'Administration représentant des locataires.

Tout membre de la CALEOL peut saisir le Conseil d'Administration de la nécessité de procéder à une nouvelle désignation aux fins de procéder au remplacement des membres dont la désignation est de sa compétence. Dans ce cas, la durée du mandat ne saurait excéder la durée initiale du mandat du membre remplacé.

ARTICLE 7 – ÉLECTION DU PRÉSIDENT

Lors du Conseil d'Administration d'installation, les six membres titulaires élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président de chaque CALEOL.

En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu Président. Chaque Président est élu pour toute la durée de son mandat de membre de la CALEOL.

Ils élisent également dans les mêmes conditions, un Vice-Président appelé à suppléer le Président en cas d'empêchement.

A TERRES D'ARMOR HABITAT, il est de coutume d'élire le Président et le Vice-Président lors d'une suspension de séance du Conseil d'Administration, et ce afin d'une part d'en informer immédiatement les autres membres de l'assemblée et d'autre part, de permettre une prise de contact immédiate avec le Service Relations Clientèle en charge du bon déroulement des CALEOL pour préparer leurs premières réunions.

ARTICLE 8 – RÈGLES DU QUORUM

Les CALEOL ne peuvent valablement délibérer que si au moins trois des six membres nommés par le Conseil d'Administration sont présents aux séances.

En cas d'absence de quorum, le Président des CALEOL convoque à nouveau ses membres dans un délai de 4 jours francs. Elles peuvent alors statuer quel que soit le nombre de membres présents.

ARTICLE 9 – LIEUX ET PÉRIODICITÉ DES RÉUNIONS

La CALEOL compétente sur le territoire de SBAA se réunit dans les locaux de TERRES D'ARMOR HABITAT situés 6 rue des Lys 22440 PLOUFRAGAN.

La CALEOL compétente sur le reste du Département se réunit soit :

- Au siège de TERRES D'ARMOR HABITAT ;
- Selon les nécessités et la volonté d'être présent au cœur des territoires, en version délocalisée dans les locaux des agences ou des EPCI.

Les CALEOL peuvent s'organiser en présentiel et en visioconférence.

Depuis la loi 3DS du 21 février 2022 (qui a supprimé l'alinéa 21 de l'article L. 441-2 du CCH relatif aux CALEOL dématérialisées), ces commissions sont encadrées par l'ordonnance de droit commun n°2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial et de son décret d'application n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial.

Les CALEOL se réunissent à raison d'une fois toutes les deux semaines. Les dates et les fréquences prévisionnelles seront arrêtées semestriellement.

ARTICLE 10 – SECRÉTARIAT ET ORDRE DU JOUR

Le secrétariat des CALEOL est assuré par le Service Relations Clientèle de TERRES D'ARMOR HABITAT.

Dans ces conditions, ce service assure notamment l'organisation des commissions, l'établissement, la formalisation et la transmission des convocations et de l'ordre du jour ainsi que la rédaction des relevés de décisions.

Les membres avec voix délibérative et consultative sont convoqués par tous moyens au moins sept jours francs avant la CALEOL.

La convocation doit comporter l'ordre du jour indicatif, le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Les informations synthétiques concernant chaque candidat sont communiquées aux membres de la commission en séance.

Association des élus locaux :

Le Maire de la commune où des logements sont à attribuer (ou son représentant) et le Président de l'EPCI concerné (ou son représentant) sont conviés à participer à la CALEOL, au moins 7 jours francs avant la date de réunion de celle-ci, et ne participent au processus d'attribution, d'examen que pour les seuls logements implantés sur leur territoire.

Il peut :

- Se faire représenter à la Commission par une personne ayant reçu délégation ;
- Après avoir pris connaissance des dossiers, demander l'examen par la Commission d'une demande non sélectionnée par les services de TERRES d'ARMOR HABITAT. Cette demande devra être formulée par tout moyen écrit à sa convenance au plus tard deux jours francs avant la date de la CALEOL pour pouvoir y être examinée ;
- Faire connaître sa position par tout moyen (écrit ou téléphonique) à sa convenance, au plus tard la veille de la Commission. Elle sera examinée, et il en sera tenu compte, par les membres de la Commission.

ARTICLE 11 – PROCESSUS D'ATTRIBUTION

Pour chaque logement à attribuer, un agent du Service Relations Clientèle chargé de la gestion du dossier fournit aux CALEOL toutes les informations utiles sur le logement, les caractéristiques socio-économiques du ou des demandeurs et les motivations de la demande.

L'analyse de la demande recense notamment les informations suivantes sur :

- Le logement : L'identité du groupe d'habitation / Les références du logement / Le réservataire éventuel / Le type / La date de disponibilité / La mensualité brute ;
- Le demandeur : L'identité du demandeur / L'adresse / La date de dépôt de la demande / Le n° unique de la demande / L'âge du candidat / La composition familiale / Le titre de séjour régulier ;
- Les caractéristiques socio-économiques : Les revenus / La structure des revenus / Le revenu fiscal de référence RFR N-2 / Le ratio (RFR / Plafonds de ressources) / L'allocation logement / Le résiduel à payer / Le reste à vivre ;
- Les motivations de la demande : Le motif / L'urgence / ...

ARTICLE 12 – DÉCISIONS DES CALEOL

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés ayant une voix délibérative.

Le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Chaque CALEOL consigne ses décisions dans un procès-verbal réalisé par ses soins.

Les procès-verbaux et les fiches de commissions de chacune des deux CALEOL sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial, ainsi que le registre de présence.

Le Service Relations Clientèle adresse les propositions de logement aux demandeurs retenus par les CALEOL. Ces propositions ont une validité de dix jours.

Passé ce délai, une non-réponse équivaut à un refus et le demandeur suivant se verra proposer le logement concerné. Il en est de même lorsque le demandeur qui s'est vu attribuer le logement le refuse.

Le rejet d'une demande d'attribution pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social est notifié par lettre simple et expose le ou les motifs, conformément aux dispositions de l'article R.441-2-8 du CCH.

ARTICLE 13 – CRITÈRES D'ATTRIBUTION

Pour chaque dossier examiné, la CALEOL fonde sa décision en s'appuyant sur les dispositions légales, réglementaires, et conventionnelles suivantes :

- Articles L.441-1 (critères de priorité) et L.441-2-3 (DALO), en prenant en compte les objectifs fixés aux articles L.441 et R. 441-1 et suivants du CCH relatifs aux conditions d'attribution des logements et aux conditions de ressources des demandeurs ;
- Politique générale d'attribution qui est de la compétence exclusive du Conseil d'Administration ;
- Conventions de réservation ;
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;
- Charte de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) ;
- Contrat de ville ;
- Accord collectif départemental ou intercommunal.

ARTICLE 14 – EXAMEN de l'OCCUPATION des LOGEMENTS (EOL)

La CALEOL doit examiner l'occupation des logements suivant les modalités de l'article L.442-5-2 CCH. Dans les zones de déséquilibre (Zone A et B1) visées par l'article R.442-3-3 CCH, le bailleur doit présenter en CALEOL tous les 3 ans à compter de la signature du bail, les locataires dans les situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie à l'article L.822-10 et R.822-25 du CCH ;
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L.621-2 du CCH ;
- 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 aux personnes présentant un handicap ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.



La CALEOL émet un avis qui est notifié au locataire :

- Constat de la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire ;
- Orientation ou non vers un relogement ;
- Avis sur offre de relogement : indication de la typologie et adaptation financière ;
- Possibilité de conseiller l'accèsion sociale dans le cadre d'un parcours résidentiel.

Un bilan de cette activité spécifique est intégré dans le bilan prévu à l'article 16 du présent règlement intérieur.

ARTICLE 15 – PROCÉDURE D'EXTRÊME URGENCE

Exception : à titre tout à fait exceptionnel et au regard de situations d'urgence patente, susceptibles de porter atteinte à l'intégrité physique et morale des personnes (péril imminent, incendie, catastrophes naturelles...), le Président de chaque CALEOL et en son absence, le Vice-Président, peuvent être amenés à procéder à des attributions, sur proposition des services, sous réserve d'une information des membres de la CALEOL concernée lors de la première séance qui suit l'attribution. Lesdites attributions seront consignées au Procès-Verbal de la CALEOL suivant les attributions.

ARTICLE 16– BILAN D'ACTIVITE DES CALEOL

Une fois par an, le bilan d'activité des deux CALEOL est présenté au Conseil d'Administration par chacun des présidents des commissions, conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du CCH.

ARTICLE 17 – OBLIGATION DE RÉSERVE ET DEONTOLOGIE

Chaque CALEOL est une émanation du Conseil d'Administration. A ce titre, tout membre des CALEOL a une obligation de discrétion à l'égard des tiers sur le contenu des débats en séance, ainsi que sur les informations diffusées dans les procès-verbaux. Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées, toutes les personnes appelées à assister aux réunions des CALEOL sont tenues à une obligation de réserve et de discrétion absolue à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance. Il ne peut être fait état auprès de tiers de faits, d'informations, de documents dont les procès-verbaux, qui auraient été portés à la connaissance de chaque membre au cours des CALEOL.

A l'issue de chaque séance, les membres de la CALEOL sont tenus de restituer l'ensemble des documents qui leur ont été remis en séance.

Les membres de la commission d'attribution des logements sont tenus de respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens et les règles déontologiques suivantes :

- Garantir l'égalité de traitement des demandeurs ;
- Être impartial ;
- Assurer la confidentialité des données personnelles fournies par les demandeurs ;
- Observer un devoir de réserve.

Les personnes appelées à assister à la CALEOL, dont les collaborateurs chargés de préparer, d'exécuter les décisions et d'assurer le secrétariat de la commission, sont tenues à une obligation de discrétion absolue à l'égard des tiers sur le contenu des débats en séance.

Les membres de chaque CALEOL s'obligent à se préserver de tout risque de conflits d'intérêt lié à leur mandat au sein de cette commission.

ARTICLE 18 – INDEMNITES

Le mandat est exercé à titre gratuit. Toutefois, le Conseil d'administration alloue aux administrateurs une indemnité forfaitaire destinée à compenser une diminution de leurs revenus (ou l'augmentation de leurs charges), de leur frais de déplacement ou frais de transport, des coûts de formation en vue de l'exercice de leur mandat, du fait de leur participation aux Commissions.

Ce montant est fixé selon les modalités précisées par délibération du Conseil d'Administration.