

REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) DE VALLEE SUD HABITAT

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de Vallée Sud Habitat est régie par les dispositions des articles L.441-2 et suivants, R.441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces dispositions sont complétées, en tant que de besoin, par le présent règlement intérieur.

La Commission est l'instance décisionnaire en matière d'attribution des logements conventionnés appartenant au parc locatif de Vallée Sud Habitat.

Le présent règlement 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 et d'application immédiate.

COMPOSITION DE LA COMMISSION

Article 1 :

Conformément aux articles L441-2 et R441-9, la Commission est composée de :

1° Membres de droit avec voix délibérative :

- **Six membres** désignés par le Conseil d'Administration dont cinq élus parmi les élus et personnes qualifiées et un représentant des locataires ~~et un représentant de la CAF~~. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

- **Le représentant de l'Etat** dans le département ou l'un de ses représentants. Le Préfet est destinataire de la convocation, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.

- **Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale** compétent en matière de programme local de l'habitat ou le président du conseil de territoire de l'établissement public

territorial de la métropole du Grand Paris ou leur représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.

- **Le Maire de la commune** où sont implantés les logements attribués, ou de son représentant.

2° Membres avec voix consultative :

Des personnes extérieures à la Commission pouvant apporter un éclairage aux travaux de celle-ci qui, par leur connaissance de la population à reloger, peuvent être appelées à siéger à titre consultatif :

- **Un représentant**, désigné par le Conseil d'Administration, des organismes bénéficiant, dans le département, de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH lorsque cet agrément inclut la participation aux CALEOL (art. L. 441-2 du CCH).
- **Les réservataires** non-membres de droit 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 ou toute personne qualifiée dont l'avis serait utile aux travaux de la commission.

Le Directeur Général de Vallée Sud Habitat et/ou son représentant, le Directeur de l'Habitat, et/ou son représentant, participe aux séances de la Commission avec voix consultative. Le responsable CALEOL assure le secrétariat de la commission.

Article 2 :

La durée du mandat des membres de la Commission, représentant de la Ville de Clamart et de Châtillon, du Préfet ~~et de la CAF~~, est équivalente à celle des membres du Conseil d'Administration de Vallée Sud Habitat.

Ils sont élus lors de la séance du Conseil d'Administration qui élit le Président de Vallée Sud Habitat.

Le mandat du représentant des locataires devra être renouvelé par le Conseil d'Administration de Vallée Sud Habitat après chaque élection des représentants des locataires.

PRESIDENCE

Article 3 :

Les 6 membres désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président de la Commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence du Président de la Commission, il est procédé à l'élection d'un Président parmi les membres présents au début de la séance pour présider ladite Commission.

REGLES DU QUORUM

Article 4 :

Le quorum est atteint si au moins trois membres de la CALEOL avec voix délibératives sont présents.

En cas d'absence de quorum, le Directeur de l'Habitat convoque à nouveau ses membres dans un délai minimum de ~~4 jours~~ **2 jours ouvrés**. La convocation s'effectuera par les moyens les plus rapides (téléphone, mail ou portage).

Les décisions sont prises à la majorité relative des membres présents.

En cas d'égalité de voix lors du vote de la commission, le Maire dispose d'une voix prépondérante.

En son absence, c'est le Président qui en dispose.

REGLES DE FONCTIONNEMENT

Article 5 :

La Commission se réunit autant que de besoin et au moins une fois tous les deux mois, au siège de Vallée Sud Habitat.

Une Commission peut être dématérialisée.

Selon l'article L 441-2 du CCH :

« 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. »

Vallée Sud Habitat pourra utiliser la visio-conférence pour favoriser l'efficacité de ces CALEOL.

Article 6 :

Les convocations aux réunions de la Commission sont adressées prioritairement par mail et éventuellement par courrier selon les besoins, par le Directeur de l'Habitat à chaque membre au moins ~~sept~~ **trois jours ouvrés** à l'avance.

Pour les CALEOL de renfort ou à titre exceptionnel (extrême urgence de traitement), ce délai de convocation est ramené à 48 heures.

Article 7 :

Chaque séance de la Commission donne lieu à la rédaction d'un compte-rendu regroupant les décisions prises lors de ladite séance.

Le compte-rendu est signé par le Président de la Commission puis adressé par mail ou par courrier selon les besoins, à chaque membre de la Commission *qui le demande*.

Article 8 :

Le Président de la Commission rend compte de l'activité au Conseil d'Administration une fois par an.

MODALITES D'EXAMEN DES DOSSIERS

Article 9 :

La Commission est compétente pour attribuer les logements vacants de Vallée Sud Habitat, dans le respect des contingents et des droits de réservation.

Aucune candidature ne pourra être examinée par la Commission si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique.

Article 10 :

La Commission examine tout d'abord les candidatures présentées par les organismes réservataires sur les vacances de logements inscrits dans leur contingent.

La Commission étudie ensuite les dossiers de demandes de logement ou de mutation présentés pour les logements du contingent de l'Office et de la Ville pour lequel l'Office a délégué.

Article 11 :

Grille de cotation / Critères de priorité

Conformément à l'article R441-CCH, la Commission veille à préserver la mixité sociale des quartiers et des villes et attribue les logements au bénéfice, notamment, des publics prioritaires aux articles L 441-1-1 et L 411-1-2 ainsi qu'aux personnes visées au Plan Départemental d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Plus Démunis.

Dans un souci de transparence des attributions et afin d'objectiver la sélection des candidats pour un logement à attribuer, Vallée Sud Habitat a mis en place la cotation de la demande (grille de cotation en annexe).

Il s'agit d'affecter des pondérations à différents critères et de coter les demandes au regard de ceux-ci. La liste des critères et les pondérations traduisent la politique d'attribution de l'organisme.

Ils font l'objet d'un bilan annuel présenté aux membres de la Commission et intégré au rapport annuel présenté au Conseil d'Administration. La liste des critères et leur pondération sont arrêtées et révisés par le Conseil d'Administration.

~~La cotation, conçue comme une aide à la décision de la Commission, pourra être associée à une projection graphique sous forme de radar, permettant de représenter les critères les plus significatifs de la situation de chaque demandeur.~~

La cotation est conçue comme une aide à la décision permettant d'orienter le choix de désignations des membres de la CALEOL.

La cotation peut être révisée par la Commission des logements au regard de la situation d'un demandeur relevant d'un caractère d'urgence.

Une situation irrégulière peut justifier un retrait de points.

Les dossiers des demandeurs de logement seront étudiés et analysés sur la base de la grille de cotation de Vallée Sud Habitat.

Les revalorisations seront examinées et validées par les membres de la Commission autant que nécessaire et elles apparaitront sur le Procès-verbal de la Commission.

La Commission devra veiller à :

- Appliquer l'article L441, L442 et R 441-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitat et les critères d'attribution des logements définis par le Conseil d'Administration de Vallée Sud habitat,
- Proposer un habitat qui soit le plus en rapport possible avec les besoins des familles, en recherchant notamment une adéquation de la taille des logements attribués à celle souhaitée par les demandeurs et correspondant à leur composition familiale, en facilitant notamment le rapprochement du lieu de domicile du lieu de travail ***et prioriser, à ce titre notamment, les travailleurs dits « essentiels » ou « travailleurs-clés »***
- Favoriser la libération de grands logements insuffisamment occupés à travers l'utilisation des dispositifs mis en place par Vallée Sud Habitat (Délibération du Conseil d'Administration du 19 septembre 1997 et du 11 décembre 2007).
- ***Prendre en compte les demandes de mutation justifiées à l'intérieur du patrimoine de Vallée Sud Habitat, notamment en tenant compte des critères suivants : retour positif de la visite « mutation conditionnée », absence de dette locative ou présence d'un encadrement de la dette (plan d'apurement respecté, commission de surendettement), absence de trouble de voisinage ou de jouissance connue par le service juridique***
- Tenir compte dans la mesure du possible de l'ordre préférentiel des candidatures présentées par les organismes réservataires de logements,
- Prendre en compte l'ancienneté de la demande.

NB : les documents transmis par les candidats sont vérifiés par des outils de contrôle « anti-fraude » par les chargés de commercialisation (justificatifs d'identité et de ressources). En cas de problème sur les documents transmis, les membres de la CALEOL en seront avertis et pourront se prononcer sur les dossiers de candidatures concernés, en connaissance de cause.

Article 12 :

Le Président de la Commission signe l'ensemble des décisions prises par la Commission.

Les décisions d'acceptation sont ensuite transmises au Président de Vallée Sud Habitat pour signature des attributions.

Dans un souci de transparence, toute décision d'attribution ou de non-attribution prise par la CALEOL est notifiée au demandeur.

Les 5 types de décisions suivantes peuvent être pris par la Commission :

1. Décision d'attribution :

- La candidature est recevable et obtient le logement.
- En cas d'acceptation du candidat attributaire : radiation de sa demande de logement dans le Système National d'Enregistrement (SNE) après signature du bail.

2. Décision d'attribution par classement :

- Décision avec indication du rang 2, 3, avec information aux demandeurs sur les conséquences du classement sans notification. En cas de refus du candidat retenu, l'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant selon l'ordre établi par la Commission.
- En cas d'acceptation du candidat attributaire : radiation de sa demande de logement dans le Système National d'Enregistrement (SNE) après signature du bail.

3. Décision d'attribution sous condition suspensive :

- Notification au demandeur du délai imparti pour lever la condition suspensive et produire les éléments ou documents manquants, ***sous un délai de 5 jours francs.***
- Si la condition suspensive est remplie : décision d'attribution sans nouveau passage en Commission.
- Si la condition n'est pas remplie : décision de non-attribution sans nouveau passage en Commission (motif : condition suspensive de l'attribution non remplie).

4. Décision de non-attribution :

- La décision de refus d'attribution doit être motivée et communiquée au demandeur par courrier
- Cette décision de refus s'applique à un moment précis et pour un logement identifié. Ce qui signifie que ce même candidat pourrait être positionné et accepté sur un logement mieux adapté à sa situation.
- La demande du candidat reste active.

5. Décision de refus pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social :

- Lorsque le ménage n'est pas éligible au parc social : dépassement des plafonds de ressources sur du logement conventionné ; absence de titre de séjour valable.
- Être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus (Article L 441-2-2 du CCH). Lorsque l'un des membres du ménage est propriétaire d'un logement « susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé ». En cas d'une mobilité professionnelle éloignée ou d'un besoin de décohabitation : les membres de la commission apprécieront la situation du ménage candidat dans sa globalité avant de statuer.

Par ailleurs, conformément au nouvel article L442-5-2 du CCH, dans le cadre de son examen des conditions d'occupation des logements :

Pour les logements situés 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, le bailleur examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Il transmet à la CALEOL logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- **Sur-occupation** du logement telle que définie au 3e du I de l'article L 542-2 du code de la sécurité sociale
- **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 aux personnes représentant un handicap
- **Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie** nécessitant l'attribution d'un logement
- **Dépassement du plafond de ressources** applicable au logement.

La CALEOL constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire.

Article 13

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors des CALEOL, hors cas d'extrême urgence et hors cas de programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

Sont exclues d'un examen en CALEOL, les conventions d'occupations précaires passées dans le cadre d'un relogement temporaire suite à un sinistre et d'un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

Dans les cas d'extrême urgence, le Président de la CALEOL ou le Directeur général se réserve le droit d'attribuer un logement en urgence.

Cette attribution fait obligatoirement l'objet d'un examen et d'une décision à la CALEOL, lors de la première réunion qui suit l'attribution.

L'extrême urgence se limite aux évènements suivants :

- Péril imminent ;
- Incendie ;
- Catastrophes naturelles ;
- Urgence sociale d'une extrême gravité ;
- Etat fortement dégradé d'un logement rendant impossible son habitation sans risque sanitaire ou sécuritaire ;

CONFIDENTIALITE

Article 14 :

Toutes les personnes assistant à la Commission sont tenues à la confidentialité des informations sur les demandeurs et les débats qui sont portées à leur connaissance.

Les fiches de synthèse présentées pendant la séance par le secrétariat de la Commission permettant de prendre les décisions devront rester à Vallée Sud Habitat.