

A la suite de la publication de la loi ELAN, il est nécessaire de procéder à la mise à jour du règlement intérieur des commissions d'attribution des logements de LogiOuest.

Les principales modifications portent sur :

- l'extension des missions de la Commission à l'examen de l'occupation des logements, la CAL étant à ce titre rebaptisée CALEOL,
- le transfert de la prépondérance de la voix de l'EPCI au maire, en cas de partage des voix.

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver le règlement intérieur des CALEOL modifié, tel que figurant en annexe.

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

(Composition et fonctionnement)

Le Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'H.L.M. LogiOuest en sa séance du 18 avril 2019 procède à la mise à jour du règlement intérieur des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) modifié le 25 octobre 2017.

PREAMBULE

L'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) prévoit qu'il doit être créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif et d'examiner les conditions d'occupation des logements.

Une commission peut être créée sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale compétent lorsque sur le territoire de celui-ci, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux.

La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs conformément aux orientations définies dans le règlement d'attribution des logements de LogiOuest, et notamment dans le respect des objectifs fixés à l'article L.441 du CCH et des priorités définies L.441-1 et L.441-2-3 CCH en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

Conformément à l'article R.441-9 CCH, compte tenu de la taille du patrimoine de la Société, et de la dispersion géographique de ce parc, le Conseil d'Administration a décidé de créer **deux commissions d'attribution** :

- Commission d'Angers : patrimoine du Maine et Loire et de la Sarthe.
- Commission de Nantes : patrimoine de la Loire-Atlantique.

Le règlement intérieur ci-après fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement de ces deux commissions.

ARTICLE 1

COMPOSITION DES CALEOL

La commission est composée de :

- **Six membres**, dont un représentant des locataires, qui élisent en leur sein le président de la commission. Ces 6 membres sont désignés par le Conseil d'Administration, mentionnés à l'article 2 du présent règlement intérieur (voix délibérative)
- Les **Présidents des établissements publics de coopération intercommunale** compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants, pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont compétents sont membres de droit (voix délibérative)
- Le **maire de la commune** où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit (voix délibérative)
- Le **représentant de l'Etat** dans le département où sont implantés les logements attribués est membre de droit (voix délibérative)
- 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 (voix consultative)
- Les **représentants des réservataires** non membres de droit, pour l'attribution des logements relevant de leur contingent (voix consultative)

Autres participants aux réunions des CALEOL :

- Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le **président de la commission d'attribution de l'organisme** ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour l'attribution de ces logements, de la commission d'attribution de l'organisme gérant (*voix délibérative*).
- Le président de la commission peut appeler à siéger, 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 (*voix consultative*).

ARTICLE 2

COMPETENCE GEOGRAPHIQUE ET DESIGNATION DES SIX MEMBRES

Le Conseil arrête le ressort territorial et nomme les six membres de chaque commission comme suit :

Commission du Maine et Loire et de la Sarthe

- Le Directeur de la Gestion Immobilière
- La personne physique habilitée et ayant tout pouvoir pour représenter Action Logement, actionnaire de LogiOuest
- L'Administrateur représentant les locataires
- Le Responsable d'Agence
Suppléant : Un adjoint du responsable d'Agence
- La Responsable du service Social et Contentieux
Suppléant : La Conseillère Sociale de l'Agence
- Un(e) Chargé(e) de Clientèle

Commission de Loire-Atlantique

- Le Directeur Général ou son représentant
 - Le Directeur de la Gestion Immobilière
 - L'Administrateur représentant les locataires
 - La Responsable d'Agence
 - La Responsable du service Social et Contentieux
Suppléant : La Conseillère Sociale de l'Agence
 - Un(e) Chargé(e) de Clientèle
-
- Conformément à l'article 1 du présent Règlement, s'ajoutent à ces six membres, le maire, le représentant de l'Etat, les présidents d'EPCI compétents en matière de PLH constituant les membres à voix délibérative, et les autres membres.
 - Le représentant des locataires de chaque commission d'attribution est nécessairement locataire de la société et satisfait aux conditions d'éligibilité exigées des administrateurs locataires.

ARTICLE 3

DUREE DES FONCTIONS DES MEMBRES DES CALEOL

Les six membres des commissions d'attribution désignés par le Conseil sont nommés pour une durée de quatre ans.

ARTICLE 4

FREQUENCE ET LIEUX DES CALEOL

Les commissions se réunissent au moins une fois tous les deux mois.

Pour des raisons de réactivité et compte tenu des réductions de préavis en matière de congés logement, le Conseil d'Administration détermine que les commissions se réunissent selon le rythme suivant :

Commission d'Angers : à l'Agence d'Angers à partir de 9h toutes les semaines,

Commission de Nantes : à l'Agence de Nantes à partir de 14 h 30 toutes les semaines

Les commissions rendent compte de leur activité au Conseil d'Administration de la Société au moins une fois par an.

Conformément à l'article L.441-1 du CCH « (...) *les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions mentionnées à l'article L.441-2, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées* ».

ARTICLE 5

QUORUM

Chaque commission peut valablement délibérer dès lors que trois membres au moins (non compris le maire et les autres membres de droit) sont présents ou représentés.

La représentation d'un membre titulaire de la commission est effectuée par la présence de son suppléant.

ARTICLE 6

PRÉSIDENT DES CALEOL

L'ordre du jour de la première réunion annuelle comprend impérativement l'élection du président, à la majorité absolue, par les six membres de chacune des commissions.

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 désigne en début de séance celui des membres présents qui doit présider la séance.

ARTICLE 7

CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

Le Président confirme aux maires concernés par la commission, l'existence de dossiers concernant leur commune.

Le Président confirme aux représentants de l'Etat dans le département concernés par la commission, l'existence de dossiers concernant leur département.

Le Président confirme aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat concernés par la commission, l'existence de dossiers concernant leur territoire.

Cette confirmation pourra se faire par tous moyens même verbaux, 48 heures au moins avant la tenue de la séance.

Le Président indique l'ordre du jour qui comprend les typologies et adresses des logements à attribuer et les transmet, par tous moyens, à l'avance aux membres de la commission.

En cas d'extrême urgence (relogement suite à incendie par exemple), ce délai peut être raccourci.

ARTICLE 8

SECRETARIAT DES CALEOL

Le secrétariat des commissions est assuré par la Direction de la Gestion Immobilière.

Chaque décision des commissions, que sont l'attribution, l'attribution par classement, l'attribution sous condition suspensive, la non-attribution ou le rejet pour irrecevabilité de la demande, est motivée et consignée dans un procès-verbal de séance signé par le Président de séance.

Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial et classés par ordre chronologique.

ARTICLE 9

RÔLE ET DÉCISIONS DES CALEOL

9.1. Attribution des logements

- La CALEOL attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, appartenant à la Société ou les logements pris en gérance.

Le Conseil d'Administration décide néanmoins d'attribuer également en CALEOL, les logements financés en PLI et les logements libres.

Les attributions réalisées par les différentes commissions d'attribution le seront en application du **règlement d'attribution des logements**.

- A réception de l'avis de disponibilité d'un logement (tout type de logement : neuf, acquisition amélioration, réhabilitation ou existant), la commission aura à se prononcer sur les candidatures titulaires d'un numéro unique, instruites et classées ou priorisées par le service instructeur.
Il peut s'agir tant de demandes externes, de demandes de mutation interne ou de demandes déposées par une personne morale en vue d'une sous-location ou d'une attribution par le biais d'un « bail glissant ».
- Les candidatures qui ne remplissent pas les conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, sont également soumises à la CALEOL en vue d'une **radiation** du fichier.
- Les commissions examinent au moins **3 demandes** pour un même logement à attribuer.
Cette obligation **s'applique à tous les logements** passés en CALEOL.

Il est fait **exception** à cette obligation uniquement dans les deux cas suivants :

- candidatures de personnes désignées par le préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO : article L.441-2-3 du CCH) ;
- en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

Lorsque les réservataires ne présentent pas trois dossiers, il peut leur être demandé par la CALEOL de justifier l'insuffisance du nombre de candidats à présenter.

Les éléments justificatifs sont conservés.

- Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes, motivée explicitement :
 - a. **Attribution** du logement proposé au candidat
 - b. **Attribution par ordre de priorité du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité**, l'attribution du logement étant prononcé au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre d'attribution par le ou les candidats classés devant lui.
 - c. **Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive**, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R.441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation par le bailleur de signer le bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution 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 à un logement social du candidat.
 - d. **Non-attribution** du logement proposé au candidat (toute décision de refus autre que la décision de rejet).
 - e. **Rejet pour irrecevabilité de la demande** au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

- Le cas particulier du droit au relogement du locataire :

Certaines mutations internes sont rendues obligatoires par la loi :

- droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (art.13 de la loi du 1^{er} septembre 1948),
- droit du locataire de bénéficier d'un échange que le bailleur ne peut refuser (art.9 de la loi du 6 juillet 1989),
- obligation pour le bailleur de proposer un nouveau logement (articles L.442-3- 1 et L.442-3-2 du CCH : sous occupation ou logement adapté non utilisé).

Ces trois cas ne donnent pas lieu aux règles mentionnées ci-avant (délivrance d'un numéro unique, respect des plafonds de ressources, examen de trois candidats).

Toutefois, la CALEOL notifie au procès-verbal, l'attribution de ces « droits à relogement ».

Les autres cas de mutations internes doivent être traités comme une première attribution.

9.2. Examen triennal des conditions d'occupation des logements

A compter du 1^{er} janvier 2019, dans les zones tendues, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation du logement de ses 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'accèsion sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Son avis est notifié aux locataires concernés.

ARTICLE 10

REGLE DE MAJORITE

Chaque décision d'attribution résulte d'un vote à la majorité simple des personnes présentes ou représentées ayant voix délibérative.

La voix prépondérante est attribuée au Maire de la commune sur laquelle se situent les logements à attribuer.

En cas de litige, le président peut décider de faire prendre les décisions par vote à bulletins secrets.

ARTICLE 11

MEDIATION

Dans le cadre de la mise en place de la médiation conventionnelle des demandeurs à un logement social, le médiateur est susceptible de proposer aux CALEOL, qui restent libres dans leur appréciation, un ensemble de préconisations sur le cas dont est saisi le médiateur, conformément aux règles internes en vigueur.

ARTICLE 12

CONFIDENTIALITE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une CALEOL sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.