



Règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de LOGIAL-COOP sur le territoire du Val-de-Marne et de l'Essonne.

Cadre réglementaire

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

- Article L441-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- Article R. 441-9 I. alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Article R. 441-9 IV. du Code de la construction et de l'habitation ;
- Article L.442-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Article 1 – Objet et rôle des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

Conformément aux articles L. 441-2 et suivants et R. 441-9 I alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de Logial-COOP (ci-après le « Conseil d'administration ») a, par une délibération du 16 Décembre 2020, décidé de la création de deux commissions d'attribution nominative des logements et de l'examen des conditions d'occupation des logements (CALEOL) au sein de la société.

En conformité avec le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L 441-1 et suivants et R 441 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation), les CALEOL sont seules compétentes et souveraines pour opérer à l'attribution nominative de tous les logements de Logial-COOP, mis ou remis en location.

Les Commissions n'auront toutefois pas à statuer sur les modifications de contrats ou avenants aux baux initiaux établis automatiquement en application de dispositions légales ou judiciaires, suite à mariage, divorce, décès ou abandon de domicile des locataires. En revanche, elles devront se prononcer, comme en matière d'attribution nouvelle, sur toutes les autres demandes, non prévues par la loi et les textes subséquents.

Par ailleurs les compétences de ces commissions ont été élargies par la Loi ELAN.

Désormais, en application de l'article L.442-5-2 du CCH, elles doivent examiner également les conditions d'occupation des logements que le bailleur leur soumet ainsi que l'adaptation du logement

aux ressources du ménage. Elles formulent, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peuvent conseiller l'accès sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Le présent règlement intérieur a pour objet de régir l'organisation et le fonctionnement des commissions d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL) du patrimoine de Logial-COOP des départements du Val-de-Marne et de l'Essonne au regard de la législation et la réglementation en vigueur.

Le Conseil d'Administration peut à tout moment décider de la création de commissions supplémentaires pour répondre à des besoins particuliers, notamment liés à l'organisation de la société.

Article 2 – Déontologie

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sont tenus à respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens et les règles déontologiques suivantes :

- être impartial
- assurer la confidentialité des données personnelles fournies par les demandeurs
- observer un devoir de réserve
- garantir l'égalité de traitement des demandeurs.

Compte tenu du caractère confidentiel des attributions, toutes les personnes appelées à siéger ou assister aux séances des CALEOL, dont les collaborateurs de la Société notamment chargés de préparer, d'exécuter les décisions et d'assurer le secrétariat des Commissions, sont tenues par un droit de réserve et une obligation de confidentialité sur les informations personnelles portées à leur connaissance et les décisions prises.

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements s'obligent à se préserver de tout risque de conflits d'intérêt lié à leur mandat au sein de Chacune de ces commissions.

Les discriminations dans l'accès au logement sont prohibées par la loi (article 1er de la loi du 6 juillet 1989) : « aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal ».

L'interdiction de discriminer concerne les candidats à la location et leurs garants, et intervient à toutes les étapes de l'accès au logement : du contenu de l'offre de location, en passant par la constitution du dossier, jusqu'à l'examen des candidatures par le bailleur.

Les sanctions applicables au non-respect de ces dispositions sont mentionnées à l'article L 225-2 du code pénal.

Article 3 – Compétence territoriale des CALEOL

L'activité des CALEOL s'exerce sur l'ensemble du territoire de compétence de la société et notamment sur toutes les communes où la société gère des logements locatifs sociaux. Les CALEOL sont compétentes pour prononcer les attributions des logements relevant du ressort géographique de leur territoire dans son ensemble.

Sur le fondement des articles L.441-2 et R.441-9 du CCH modifiés par la Loi n°2018-1021 du 23 Novembre 2018 et de la dispersion géographique de son patrimoine immobilier, le Conseil d'Administration de la société décide de créer deux CALEOL territorialisées dont la composition, le ressort de compétence et le mode de fonctionnement sont définis dans le présent règlement intérieur. Ces commissions sont les suivantes :

- La CALEOL Val-de-Marne, compétente pour l'ensemble du patrimoine de Logial-COOP sur le département du 94 ;
- La CALEOL Essonne, compétente pour l'ensemble du patrimoine de logial-COOP sur le département du 91.

Article 4 – Composition des CALEOL

En application de l'article R. 441-9 du CCH, chaque CALEOL est composée :

1° Avec voix délibérative de :

a) Six membres titulaires, dont un au moins ayant la qualité de représentant des locataires, désignés librement et nominativement par le Conseil d'administration ;

Pour chaque membre titulaire, le Conseil d'administration pourra dans les mêmes conditions désigner un ou plusieurs suppléants, ayant pour mission de remplacer le membre titulaire en cas d'absence ponctuelle ou, en cas d'indisponibilité prolongée ou de départ, dans l'attente de la désignation d'un nouveau membre titulaire en remplacement.

b) Le préfet du département du siège de la société ou son représentant membre du corps préfectoral, qui sur sa demande, assiste à toute réunion des commissions d'attribution ;

c) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 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 ;

d) 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 ;

e) 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 et comprenant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

2° Avec voix consultative de :

- 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 ;

- 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.

Article 5 – Durée du mandat des membres des CALEOL

Les membres de chaque Commission désignés par le Conseil d'administration siègent jusqu'à la prochaine décision de désignation par le Conseil d'Administration.

En cas de faute grave, et notamment de non respect des obligations de réserve et de discrétion, le membre concerné peut être révoqué par le Conseil d'administration.

Dans l'hypothèse où le représentant des locataires cesse d'être locataire de Logial- COOP avant l'expiration de son mandat ou à l'expiration de son mandat, il est déclaré démissionnaire d'office de la CALEOL. Le premier Conseil d'administration suivant cette démission procède à son remplacement par une nouvelle désignation.

Chaque membre a la possibilité de démissionner en avisant par écrit le Président du Conseil d'Administration. Un nouveau membre devra alors être désigné par le Conseil d'Administration.

Article 6 – Désignation des Présidents des CALEOL

Lors de la première réunion de chaque commission nouvellement désignée, les membres désignés par le Conseil d'administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, un président (ci-après « le Président »). En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

La durée des fonctions du Président est égale à la durée de son mandat de membre de la CALEOL.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président de chaque Commission, les membres présents désigneront en leur sein un Président de séance.

Article 7 – Rôles et pouvoirs des Présidents des CALEOL

Le Président de chaque CALEOL préside la commission et signe son procès-verbal. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal de voix.

Le Président de chaque CALEOL clôture les débats le cas échéant et met au vote les dossiers des candidats.

Le Président est le garant de la libre expression de chaque membre en cours de séance, du respect des règles déontologiques relatives à l'attribution des logements ; il veille à l'application et au respect du présent règlement intérieur lors des réunions des CALEOL.

Article 8 – Périodicité et lieu de réunion des CALEOL

Conformément à l'article R. 441-9 IV du Code de la Construction et de l'Habitation, la CALEOL du Val-de-Marne se réunit au moins deux fois par mois.

La CALEOL Essonne se réunit une fois par mois.

La périodicité des commissions peut être amenée à évoluer en fonction des besoins organisationnels (par exemple en cas de livraison d'un immeuble des commissions supplémentaires peuvent être programmées) et des évolutions législatives.

La CALEOL du Val-de-Marne se réunit au siège social de Logial-COOP au 86 bis Quai Blanqui, 94140 Alfortville.

La CALEOL de l'Essonne se réunit à l'agence d'Evry.

Il est par ailleurs précisé que les réunions des CALEOL peuvent se tenir à distance ; faculté dont les modalités seront exposées à l'article 11 du présent règlement intérieur.

Article 9 – Convocation et ordre du jour des réunions des CALEOL

Un planning trimestriel des dates de réunion est établi chaque trimestre pour chaque CALEOL. Le planning trimestriel des dates de chaque CALEOL est adressé par écrit à chaque membre de chaque Commission d'attribution en début de trimestre.

Les membres de chaque CALEOL sont convoqués dans un délai minimum de cinq jours avant la tenue de la réunion. Les convocations sont adressées par tous moyens permettant de donner une date certaine de la transmission (comme par exemple, courrier en RAR, remise de convocation contre récépissé, courrier électronique...).

Une convocation individuelle est également adressée au Maire de la commune concernée par les attributions.

L'ordre du jour des logements à attribuer est adressé au Préfet du Département, au Maire, ainsi qu'aux membres titulaires de chaque Commission au moins 48 heures avant la tenue de la dite réunion. Une liste de présence est élargée par les membres présents à chaque séance.

Une CALEOL peut éventuellement être annulée si le nombre de dossiers présentés est insuffisant ou en l'absence de quorum.

Article 10 – Validité des délibérations des CALEOL - quorum

Chaque CALEOL ne peut valablement délibérer que si trois de ses membres à voix délibérative sont présents. Un membre peut être représenté et donner un pouvoir à un autre membre. Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

Ce pouvoir ne peut toutefois être pris en compte dans le calcul du quorum.

Le maire de la commune, qui a voix délibérative, peut se faire représenter à la Commission par toute personne choisie librement expressément mandatée à cet effet. Il peut également adresser des observations écrites à la Commission des observations écrites, préalables à la séance, à laquelle il ne pourra assister.

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

Les dossiers sont réinscrits à l'ordre du jour de la CALEOL suivante.

Chaque participant signe la feuille de présence. La feuille d'émargement atteste de la tenue de chaque CALEOL.

Article 11 – Dématérialisation des CALEOL

Conformément à l'article L441-2 (III dernier alinéa) du CCH la séance de chaque Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, après accord du représentant de l'Etat dans le département, peut prendre une forme numérique en réunissant tout ou partie de ses membres à distance.

Cette possibilité est ouverte aussi bien aux membres permanents qu'aux participants avec voix consultatives. Ainsi, pendant la durée de séance numérique, le(s) membre(s)/ participant(s) non présent(s) physiquement, fai(ou)t 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, la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

En fonction des modalités pratiques d'organisation en interne et des participants, la CALEOL peut délibérer au moyen d'une conférence téléphonique, ou audiovisuelle qui permet d'assurer un dialogue en cours de réunion.

Chacun des membres participants apportera ses observations et abondera le débat par des échanges en cours de séance qui en assurent le caractère collégial.

La mise en place des délibérations à distance est à l'initiative de la personne qui est chargée de la convocation de la CALEOL. Celle-ci aura toute latitude pour convoquer tous les membres ou un nombre plus restreint en fonction des outils numériques à disposition mais permettant d'obtenir le quorum et d'assurer une continuité de service.

Dans le cas d'un nombre restreint de participants, les résultats de la commission seront communiqués à l'ensemble des membres.

Les documents préparatoires, seront communiqués préalablement et présentés en séance à l'aide des outils numériques à disposition. La transmission sous format numérique par mail pourra être

retenue. Les documents transmis devront restés confidentiels et ne pas faire l'objet d'une divulgation afin de protéger les données personnelles des demandeurs.

Les délibérations feront l'objet d'un procès-verbal communiqué à l'ensemble des membres de la commission.

La feuille de présence indiquant les membres participants, les dates de début et de fin de commission devra être établie.

Article 12 – Présentation des dossiers en CALEOL

Tout dossier de demande de logement présenté en commission est complet et à jour. Il a obtenu le numéro unique.

Conformément à l'article R.441-3 du CCH, les CALEOL examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance de demandes. Cette disposition s'applique également aux réservataires. En cas d'insuffisance de candidats, les réservataires devront le justifier par écrit.

Les cas où chaque commission pourra se prononcer sur la présentation d'un seul candidat par logement sont les suivants :

- Relogement dans le cadre d'opérations de démolition ou d'acquisition-amélioration
- Attribution au profit d'associations en vue d'une sous-location au profit de personnes défavorisées selon les dispositions de l'article R 441-1 du CCH
- Attribution au profit d'un demandeur en situation d'urgence
- Attribution dans un immeuble ou groupe d'immeubles connaissant une situation sociale difficile ou très difficile.

Les propositions de candidature sont nominatives sur un logement. Elles sont présentées en séance, sous forme de synthèse des principaux éléments issus du dossier de demande, par le Service Attributions des Logements de la société. Pour accompagner la prise de décision, une synthèse de l'occupation de l'immeuble ou groupe d'immeubles pourrait être également présentée. A titre exceptionnel et au regard de l'urgence, le Service Attributions des Logements de la société pourra proposer aux commissions, pour régularisation, des demandes ayant fait l'objet d'une procédure d'attribution d'urgence.

Conformément à l'article R.441-3 du CCH, les CALEOL examinent au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer.

Les CALEOL étudient les candidatures conformément aux règles de priorité fixés par la réglementation et définies selon les articles L 441-1 et L 441-2-3 du CCH.

En outre les CALEOL favorisent l'égalité des chances en intégrant :

- Les critères généraux de priorité définis par le code de la construction et de l'habitat et par la loi DALO modifiée par la loi ALUR
- La demande exprimée localement
- Les caractéristiques du patrimoine et la mixité sociale
- Le plan départemental d'action pour le logement de personnes défavorisées
- Les engagements pris par les réservataires.

Logial-COOP est doté d'une grille de cotation, outil d'aide à la décision, permettant à chaque CALEOL d'étudier les dossiers de la façon la plus objective possible.

Toute modification apportée à la grille de cotation est soumise au Conseil d'Administration.

Article 13 – Procédure d’urgence

Dans le cadre d’un relogement en urgence, la CALEOL sera informée dès connaissance de la nécessité de reloger une famille. A ce stade, les services instructeurs vérifieront d’une part si le logement du demandeur est inhabitable et si d’autre part, la situation d’urgence n’a pas été volontairement provoquée pour accéder à un autre logement.

Compte tenu de la situation, les membres de la CALEOL seront informés par tous les moyens à disposition (tél, fax, mail,..) de la nécessité d’effectuer un relogement dans le cadre de la procédure d’urgence. Chaque administrateur sera informé sur l’attribution au regard des éléments fournis et vérifiés par le service instructeur, soit au minimum :

- Numéro Unique enregistré ;
- Conditions de séjour sur le territoire Français ou de Nationalité Française ;
- Avis d’imposition N-2 au regard des plafonds de ressources.

Le relogement d’urgence fera l’objet d’une validation lors de la prochaine Commission d’Attribution.

La décision des membres de la Commission d’Attribution fera l’objet d’un Procès Verbal signé par le Président de la Commission d’Attribution.

Au demeurant, cette pratique ne peut rester que tout à fait exceptionnelle.

Article 14 – Votes en CALEOL

Les membres des CALEOL votent les attributions à la majorité relative des voix exprimées par les membres présents ou représentés et à main levée. Le préfet et le Président de l’EPCI compétent en matière d’habitat, ou le Maire si l’EPCI n’est pas compétent, participent avec voix délibérative aux attributions de logements situés sur son territoire.

Si un membre de la Commission s’abstient, sa décision porte sur l’ensemble des dossiers positionnés sur le logement proposé. Les abstentions ne sont pas prises en compte dans le décompte des voix.

En cas de partage égal des voix, le Président de l’EPCI d’implantation du logement attribué dispose d’une voix prépondérante, à la double condition que l’EPCI ai procédé à la création d’une Conférence Intercommunale du Logement et à l’adoption d’un Plan Partenarial de Gestion de la Demande. En son absence, ou sur les territoires non couverts par une CIL, la voix du Maire est prépondérante. En l’absence du Maire, la voix du Président de chaque CALEOL est prépondérante.

Article 15 – Motivation des décisions des CALEOL

A l’issue des débats (conformément à l’article R 441-3 du CCH), pour chaque candidat, les CALEOL prennent l’une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé, s’il n’y a qu’un seul attributaire possible ;
- Attribution par ordre de priorité si plusieurs candidats sont recevables ;
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu’une des conditions d’accès au logement social, prévues par le Code de la Construction et de l’Habitation n’est pas remplie par le candidat au moment de l’examen de la demande par la commission ;
- Non attribution au candidat du logement proposé notamment pour les motifs suivants :
 - Capacités financières en inadéquation avec le logement examiné
 - Inadéquation composition familiale / typologie
 - Demande incomplète

- Conditions de mutation non remplies
 - Logement non adapté à la situation
 - En attente mise en place plan d'apurement respecté
 - Dépassement du plafond de ressources
 - Incohérence de pièce
 - Demandeur propriétaire d'un logement adapté à sa situation
 - Refus suite visite du logement
 - Propriétaire d'un bien susceptible de générer des revenus suffisants pour un logement du parc privé
 - ...
- Décision de rejet pour cause d'irrecevabilité de la demande au regard des conditions réglementaires d'accès au logement social (article L 441-2-2 du CCH) :
- Le dépassement des plafonds de ressources du demandeur
 - L'absence de titre de séjour régulier du demandeur.

Les refus devront être motivés.

Article 16 – Examen de l'occupation des logements des CALEOL

Conformément aux dispositions prévues à l'article L442-5-2 du CCH, Logial-COOP porte à la connaissance des CALEOL, de manière triennale à compter de la date de signature du contrat de location, les dossiers des locataires se trouvant dans les situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie à 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
- Reconnaissance d'un handicap ou perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap
- Dépassement du plafond de ressource applicable au logement.

Les CALEOL constatent, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elles peuvent conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Sur la base de l'avis émis par la CALEOL, Logial-COOP procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Article 17 – Procès-verbaux des CALEOL

Les avis et les décisions de chaque Commission sont consignés dans un procès-verbal signé par l'ensemble des membres présents.

Les procès-verbaux de chaque CALEOL seront collationnés dans un registre spécial, ouvert à cet effet, de manière à pouvoir être consultés à chaque séance par les membres de chaque Commission.

La feuille d'émargement et les différents pouvoirs sont annexés au procès-verbal de chaque CALEOL.

Article 18 – Compte rendu de l’activité annuelle des CALEOL

Chaque commission d’attribution rend compte de son activité au Conseil d’Administration une fois par an comme le prévoit l’article R 441-9 du CCH.

Article 19 – Indemnités des membres des CALEOL

Le mandat d’administrateur est exercé à titre gratuit.

Néanmoins, le Conseil d’Administration peut décider d’allouer à l’ensemble des membres de la Commission d’Attribution des Logements et d’Examen de l’Occupation des Logements une indemnité forfaitaire et journalière de déplacement pour leur participation aux réunions. Le montant de cette indemnité est fixé en Conseil d’Administration.

Toutefois, dans l’hypothèse d’une participation à distance, l’indemnité forfaitaire et journalière de déplacement ne sera pas versée.

Article 20 – Modification du règlement intérieur des CALEOL

Le présent règlement pourra être complété ou modifié par le Conseil d’Administration :

- A l’initiative des Présidents des CALEOL dans le cas d’une modification du contexte réglementaire rendant nécessaire une adaptation du règlement intérieur ;
- Sur proposition de la moitié des membres du Conseil d’Administration.

Annexe : grille de cotation