

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

En application des articles L.441-2 et R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), il a été créé, par décision du Conseil de surveillance de la société Logis Familial Varois, des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (ci-après « la CALEOL », ou la (les) « commission(s) »).

Le présent règlement est mis à jour autant que nécessaire.

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.

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent règlement intérieur fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la CALEOL de la société Logis Familial Varois conformément aux dispositions légales et réglementaires, notamment les articles L. 441-2 et R.441-9 et suivants du CCH, ainsi que de la circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attributions.

ARTICLE 2 – MISSIONS DE LA CALEOL

Attributions de logements

La CALEOL procède à l'attribution de logements, construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant ou gérés par la société Logis Familial Varois.

La CALEOL attribue nominativement chacun de ces logements à des ménages clairement identifiés, après avoir apprécié la situation des demandeurs et les caractéristiques du logement à louer.

Examen d'occupation des logements :

Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, la CALEOL a pour mission d'examiner, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement de locataires que le bailleur lui soumet.

ARTICLE 3 – ORGANISATION ET COMPETENCE TERRITORIALE DES CALEOL

Les implantations des logements gérés par la société Logis Familial Varois se situent sur un département. Le patrimoine géré est réparti au sein de deux agences.

Le Conseil de surveillance a décidé de constituer deux commissions d'attribution des logements correspondant aux deux agences.

Chaque commission est compétente sur la zone d'implantation géographique des logements gérés par l'agence de la société à laquelle elle est rattachée.

Le Conseil de surveillance 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.

Il pourra être créé une CALEOL supplémentaire à la demande d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, lorsque, sur le territoire concerné, la société dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux.

Toutes les commissions sont régies par le présent règlement intérieur.

ARTICLE 4 – COMPOSITION DE LA CALEOL

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

1) de six membres titulaires désignés par le Conseil de surveillance dont :

- Cinq membres librement désignés par le Conseil de surveillance, occupant les fonctions déterminées par ce dernier, telles que précisées en annexe.
- et un membre du Conseil de surveillance représentant les locataires, ou son représentant. Ce dernier est désigné par le Conseil de surveillance, sur proposition des représentants des locataires membres du Conseil de surveillance. Il doit satisfaire aux conditions d'éligibilité exigées du ou des membres représentant les locataires au Conseil de surveillance.

Pour chaque membre titulaire, le Conseil de surveillance 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.

Une même personne peut être membre de plusieurs commissions ou suppléant de plusieurs membres d'une commission.

2) de membres de droit :

- Le maire de la commune où sont situés les logements attribués ou de son représentant ;
- Le préfet du département ou son représentant ;
- Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou de leurs représentants pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents ;
- Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L.442-9 du CCH 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.

3) ainsi que des membres suivants :

- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ;
- Les réservataires non membres de droit participent aux commissions pour les logements relevant de leur contingent de réservation.

Le Président de la CALEOL 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.

La composition de chaque CALEOL est annexée au présent règlement intérieur.

ARTICLE 5 – CONDITIONS D'EXERCICE DE LA FONCTION DE MEMBRE DE LA CALEOL

La fonction de membre de chaque commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la commission qui en exerce la présidence. Les membres titulaires ou leurs suppléants à l'exception des salariés de la société, pourront bénéficier à leur demande, du remboursement des frais de déplacement engagés pour leur participation aux commissions, sur justificatifs ou en application du barème kilométrique applicable.

De plus chaque membre s'engage à adhérer complètement et sans aucune réserve au présent règlement intérieur.

ARTICLE 6 – DUREE DES MANDATS

La durée du mandat des membres est limitée à 4 ans.

En cas de démission de son mandat de membre de la commission ou de terme de la fonction de membre pour quelque nature qu'elle soit, à l'exclusion du représentant des locataires, le conseil de surveillance procède à son remplacement pour la durée restant à courir du mandat en cours au jour de la désignation. Il est précisé qu'en cas de départ de l'entreprise d'un salarié, ce dernier est réputé démissionnaire d'office de son mandat de membre de la commission.

En ce qui concerne le représentant des locataires, son successeur devra être proposé au Conseil de surveillance par les conseillers locataires. La durée de son mandat ne pourra pas excéder celle du mandat du représentant des locataires siégeant au Conseil de surveillance.

Chaque membre de la commission désigné par le Conseil de surveillance peut être révoqué à tout moment par le conseil qui doit pourvoir immédiatement à son remplacement.

ARTICLE 7 – PRESIDENCE DE CHAQUE CALEOL

Les six membres désignés de chaque CALEOL élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président de la commission choisi parmi les membres titulaires. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Président est élu pour une année. Il est toujours rééligible.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la commission désigne à la majorité des présents ou représentés un Président de séance.

ARTICLE 8 – REGLES DE DELIBERATIONS

Pouvoirs

En l'absence de titulaire et de son suppléant, la représentation d'un membre titulaire de la CALEOL peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir écrit à un autre membre de la même commission,

présent lors de la séance. Chaque membre de la CALEOL ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir au cours d'une même séance.

Quorum

Chaque CALEOL peut valablement délibérer si trois membres au moins de la commission ayant voix délibérative sont présents, non compris le maire, le préfet, le président de l'EPCI compétent en matière de PLH ou leurs représentants.

Majorité

Participent avec voix délibérative :

- Les **six membres titulaires désignés ou leurs suppléants en cas d'absence de ce dernier** ;
- Le **maire de la commune** où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente ;
- Le cas échéant, le **président de la commission d'un organisme mandant** ou son représentant pour l'attribution des logements objet du mandat de gérance ;
- Le **préfet du département** ou son représentant pour ce qui concerne l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence ;
- 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.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas d'égalité des voix, le maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante.

Participent avec voix consultative :

Les autres membres.

ARTICLE 9 – MODALITES DE CONVOCATION DES MEMBRES DE LA CALEOL

Les membres de chaque commission sont convoqués aux séances au moins 48 heures avant chaque réunion par écrit (lettre simple ou courriel avec accusé de réception) et conformément à un calendrier établi par le Président.

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

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

ARTICLE 10 – PERIODICITE ET LIEU DES REUNIONS

Chaque CALEOL est réunie aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois tous les deux mois.

ARTICLE 11 – FONCTIONNEMENT DE LA CALEOL

ARTICLE 11.1 – Présentation des candidats

ARTICLE 11.1.1 - Présentation des candidats dans le cadre des attributions

Conformément à l'article R.441-3 du CCH, chaque commission doit examiner au moins trois demandes pour un même logement sauf :

- en cas d'insuffisance motivée du nombre de candidats ;
- lorsqu'elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet éligibles au titre du droit au logement opposable (DALO) ;
- dans le cadre des candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R.331-25-1 du CCH (logements locatifs très sociaux) ;
- lorsqu'il s'agit d'un glissement de bail.

Lorsque les candidats sont présentés par les réservataires institutionnels et contractuels, CALEOL attribue les logements dans le respect des modalités de l'article R.441-5 du CCH et des termes des conventions de réservation.

En cas d'insuffisance de candidats présentés par le réservataire, la CALEOL se réserve le droit de lui demander de justifier par écrit de l'impossibilité de présenter 3 candidatures, de présenter d'autres candidatures et/ou d'instruire d'autres candidatures non présentées par le réservataire, en application de la règle d'examen de trois candidats.

Lorsque l'attribution d'un logement situé en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) à un candidat présenté par un réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats.

ARTICLE 11.1.2 - Présentation des candidats dans le cadre de l'examen triennal des conditions d'occupation des logements

Les dossiers à examiner par la CALEOL sont transmis par la société Logis Familial Varois et concernent les locataires, qui sont dans l'une des situations suivantes :

- sur-occupation telle que définie à l'article D.542-14 du code de la sécurité sociale,
- sous-occupation telle que définie à l'article L.621-2 du CCH,
- départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté au handicap,
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté,
- dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

ARTICLE 11.2 – Examen des dossiers par la CALEOL

ARTICLE 11.2.1 - Examen des dossiers dans le cadre des attributions

Le Président de la commission fixe l'ordre de passage des dossiers de candidature, anime la réunion et dirige les débats.

Il contrôle les pièces constitutives des dossiers qu'il soumet le cas échéant à l'examen des autres membres. Parmi celles-ci peuvent figurer des enquêtes dites d'attribution destinées à éclairer la situation des demandeurs.

Il est remis en séance aux membres de la commission une fiche de situation du candidat à l'attribution, qui sert de support à la prise de décision.

Tout document ou pièce soumis pour information ou pour examen aux membres de la commission est remis au dossier à l'issue de la décision prise par celle-ci.

ARTICLE 11.2.2 - Examen des dossiers au titre de l'occupation des logements

Sans préjudice des sanctions prévues aux articles L.442-3-1 et L.442-3-2 du CCH qui demeurent applicables aux locataires concernés, la commission examine également les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet en application de l'article L.442-5-2 du CCH ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

ARTICLE 11.3 – Décisions de la CALEOL

ARTICLE 11.3.1 - Décisions pour une attribution:

La commission décide de l'attribution des logements de façon souveraine.

Ces attributions se font après que la commission ait apprécié la situation de chaque demandeur et les caractéristiques du logement à louer.

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 générale d'attribution qui est de la compétence exclusive du Conseil de surveillance et en particulier des orientations d'attribution adoptées par le Conseil de surveillance et des objectifs définis par la société Logis Familial Varois dans sa convention d'utilité sociale.
- des modalités de fonctionnement des commissions 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 Logis Familial Varois.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique national.

La CALEOL demeure seule compétente pour attribuer les logements faisant l'objet d'un droit de réservation ou les demandes admises au titre du DALO.

Conformément à l'article R.441-3 du CCH la CALEOL prend l'une des décisions suivantes, pour chaque candidat :

- 1) Attribution du logement proposé à un candidat ;
- 2) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité ;
- 3) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive;
- 4) Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- 5) Irrecevabilité de la demande dont les conditions légales et réglementaires d'accès à un logement social ne sont pas remplies. Elle s'inscrit dans le cadre de l'article R.441-2-8 du CCH listant les motifs de radiation d'une demande.

ARTICLE 11.3.2 - Avis suite à l'examen des conditions d'occupation du logement

La CALEOL formule des avis sur les offres de relogement à faire aux locataires. Elle peut conseiller l'accès social dans le cadre du parcours résidentiel.

Son avis est notifié aux locataires concernés.

ARTICLE 12 – PROCES-VERBAL

Chaque réunion donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal qui est signé par le Président de séance et par un autre membre de la commission. Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

ARTICLE 13 – NOTIFICATION DES DECISIONS

Les décisions rendues par la commission sont transmises par courrier simple expédié à l'adresse du candidat figurant sur son dossier.

S'il s'agit d'une décision d'attribution, le courrier d'information indiquera le délai de 10 jours dont dispose le futur locataire pour faire connaître son acceptation ou son refus de l'offre de logement et précisera que le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Chaque décision de non-attribution ou de rejet pour irrecevabilité doit être motivée et notifiée au demandeur par écrit.

Toute décision de rejet pour irrecevabilité doit être notifiée au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

La décision d'attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive est également notifiée par courrier. Elle informe son destinataire qu'il dispose d'un délai fixé par la commission pour fournir les justificatifs manquants. Ce délai court à compter de la notification de la décision de la commission.

ARTICLE 14 - RECOURS CONTRE UNE DECISION DE LA CALEOL EN MATIERE D'ATTRIBUTION

Une décision de la CALEOL peut être contestée par les personnes intéressées :

- par recours gracieux dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision ; puis, par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois en cas de rejet de la demande ou d'absence de réponse au terme de deux mois à compter du recours gracieux, le silence valant rejet implicite.
- directement par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

ARTICLE 15 – REUNIONS NUMERIQUES

Après accord du représentant de l'Etat dans le département, la séance de la commission peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance. 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.

ARTICLE 16 – DEONTOLOGIE

La société Logis Familial Varois est une Entreprise Sociale pour l'Habitat exerçant une activité qualifiée de Service d'Intérêt d'Economie Générale. A ce titre, elle doit inscrire la réalisation de ses missions dans le respect d'une réglementation spécifique, des procédures édictées par la société et de principes forts de déontologie. Cette exigence s'applique également à toute personne, y compris les membres de la CALEOL, qui concourt à la réalisation de ces missions.

A ce titre, les membres de la CALEOL veilleront, sans que cette liste ne soit exhaustive, à :

- garantir l'égalité de traitement des demandeurs de logement,
- être impartial,
- observer un devoir de réserve.

Ils s'obligent, par ailleurs, à se préserver de tout risque de conflit d'intérêt lié à leur mandat au sein de cette commission.

Est considéré comme un conflit d'intérêt une situation dans laquelle un intérêt, direct ou indirect, réels, potentiels ou susceptibles d'apparaître comme tels, personnel ou professionnel, d'un membre de la CALEOL entre en contradiction ou en concurrence avec la mission de la société et / ou l'intérêt du demandeur de logement et qui est de nature à influencer la manière dont il s'acquitte de ses fonctions et des responsabilités qui lui ont été confiées par le Conseil de surveillance.

Dans une telle situation, le membre de la commission concerné doit la signaler immédiatement au Président de séance et ne pourra participer à l'analyse dudit dossier ni au vote.

Les membres de la CALEOL ne doivent retirer de par l'exercice de leur mission aucune satisfaction d'un intérêt propre personnel, direct ou indirect. Ils ne doivent, en outre, recevoir aucun avantage quelconque en contrepartie de l'exercice de cette mission.

ARTICLE 17 – CONFIDENTIALITE ET PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

La Société Logis Familial Varois est engagée dans une démarche continue de protection des données à caractère personnel (ci-après désignées les « Données ») en conformité avec le Règlement Général sur la Protection des Données (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 et la Loi informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la Loi n° 2018-493 du 20 juin 2018.

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une CALEOL sont tenues à une obligation de confidentialité quant aux informations portées à leur connaissance et au contenu des débats échangés pendant les sessions.

Les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision doivent impérativement être laissés sur place. Aucune copie de dossier n'est possible en cas de gestion dématérialisée des attributions.

ARTICLE 18 – COMPTE-RENDU DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION

Chaque commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil de surveillance de la société.

Conformément à l'article L.441-2-5 CCH, il est rendu compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences.