

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

## REGLEMENT INTERIEUR

### Article 1 : Principe

L'instauration de Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements dans la Société résulte de l'application des textes suivants :

- Loi d'Orientation pour la Ville : 91-682 du 13 juillet 1991 – Art.37 et 38,
- Décret n°92726 du 28 juillet 1992,
- Et les articles L441 à L441-2-6, R441-1 à R441-12 et R481-1 à R481-5 du code de la Construction et de l'Habitation

Cette commission désignée par le Conseil d'Administration est chargée de l'attribution nominative de tous les logements conventionnés, soumis à plafond de ressources à usage d'habitation propriétés de MonLogement27 conformément aux orientations définies par ce dernier.

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution fixe les règles d'organisation et de fonctionnement et précise les modalités de quorum qui régissent ses délibérations.

Il fixe également les règles applicables à la présidence.

La politique de peuplement du patrimoine de MonLogement27 est une compétence exclusive de son Conseil d'Administration. Elle fixe des objectifs et le maintien ou l'amélioration de la diversité de peuplement au sein du parc de MonLogement27, dans le cadre des dispositions prévues par l'ensemble des textes règlementaires.

En vertu des articles cités ci-dessus, le Conseil d'Administration de Mon Logement 27 a décidé de créer plusieurs Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des logements, compte tenu de l'étendue géographique de son parc locatif.

La compétence territoriale de chaque CALEOL correspond au périmètre géographique d'intervention de chaque agence. MonLogement27 a organisé la gestion de son patrimoine en 4 agences :

Agence d'Evreux = Commission n° A, Agence de Louviers = Commission n° B, Agence de Vernon = Commission n° C et Agence de Pont-Audemer = Commission n° D.

Au cours de la commission d'attribution, ses membres font part de leurs décisions de manière concomitante. Le vote s'effectue par voie numérique à partir d'une plateforme sécurisée. Dans tous les cas, MonLogement27 garantit un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs.

La loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014 prévoit la mise en place d'une procédure dématérialisée pour les décisions prises dans le cadre de cette instance sous forme d'expérimentation.

Les membres des commissions d'attribution se réunissent au sein des agences respectives. Ils peuvent être présents physiquement ou participer par l'intermédiaire d'une vidéo ou audioconférence sécurisée.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 et ses décrets (art 109, II de la loi ELAN) modifient la CAL qui devient CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements).

Dans les zones connaissant un déséquilibre important entre l'offre et la demande, la CALEOL prend une compétence supplémentaire en examinant tous les 3 ans (date d'anniversaire du bail) les conditions

d'occupations des logements par les locataires. Elle émet des avis sur les situations d'inadaptation correspondant à des critères prédéfinis (art L442-5-2 du CCH). Sur la base de ces avis, les collaborateurs de l'agence procèdent, avec le locataire, à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

## Article 2 : Règles générales dans la gestion des demandes de logements

Pour la gestion de la demande de logements, MonLogement27 fixe les principes suivants :

- **Transparence dans la gestion de la demande et égalité de traitement entre les candidats par :**
  - L'enregistrement sur le Système National d'Enregistrement de toutes les demandes reçues,
  - L'étude prioritaire des demandes retenues par la Commission de Médiation.
- **Instruction équitable pour chaque attribution sur la base de trois dossiers sous réserve de la tension de la demande par :**
  - L'homogénéité et la régularité du contenu des dossiers,
  - La référence à des critères d'examen définis dans les modalités de traitement,
  - La présentation objectivée de la candidature en CALEOL.

MonLogement27 s'engage à garantir la **TRANSPARENCE** à chaque étape du processus d'attribution.

## Article 3 : Composition

Les commissions sont composées de la manière suivante :

### **Avec voix délibérative :**

- **Six membres permanents**, désignés librement par le conseil d'administration dont l'un a la qualité de représentant des locataires. Le Conseil d'Administration peut adjoindre des membres suppléants (voir ci-après). L'ensemble des membres ne sont pas nécessairement membres du Conseil d'Administration ;
- **Le Préfet du Département** ou son représentant ;
- **Des présidents des établissements publics de coopération intercommunale** compétents en matière de PLH ou leurs représentants pour les logements situés sur leur territoire ;
- **Le maire de la commune** où sont situés les logements à attribuer ou son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- Des suppléants des membres permanents peuvent également être désignés de manière nominative par le Conseil d'Administration pour chaque membre avec voix délibérative en cas d'absence du titulaire (le suppléant ne pourra remplacer qu'un titulaire nominativement identifié).

### **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 du CCH, désigné dans les conditions prévues par décret ;

A défaut d'accord entre les associations agréées pour désigner un représentant, il reviendra au Préfet de procéder à sa désignation ;

- sur demande du Président, un représentant des Centres Communaux d'Action Sociale, ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale, ou toute personne de son choix dont il juge l'audition utile situé sur leur territoire ;
- Des réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

### **Invités sans voix ni délibératives, ni consultatives :**

- Des collaborateurs concernés peuvent participer aux CALEOL pour lesquelles ils ont préparé des dossiers, à la suite desquelles ils mettront en œuvre les décisions. Ils peuvent également en assurer le secrétariat ;
- Le directeur général de la société ou son représentant.

### **Durée du mandat :**

Les membres de la Commission sont nommés lors de chaque renouvellement du Conseil d'Administration et pour le représentant des locataires tous les quatre ans. Leur mandat peut être renouvelé. Ces membres peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement sur décision notifiée à l'intéressé.

### **Présidence :**

Les six membres permanents de la commission désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein à la majorité absolue le Président de la Commission et un vice-Président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président de la Commission d'Attribution, les séances sont présidées par le Vice-président.

En cas d'absence du Vice-président, les membres désignent un président de séance.

### **Quorum :**

Chaque commission d'attribution peut valablement délibérer dès lors que 3 membres au moins, ayant voix délibératives, sont présents ou représentés (*non compris le Maire ou son représentant, le Président de l'E.P.C.I et le représentant de l'Etat*).

Les décisions de la Commission sont prises à la majorité des présents et représentés.

En cas d'égalité des voix, c'est la voix du Maire qui est prépondérante.

Tout membre empêché d'assister à une séance en informe le secrétariat, par tous les moyens appropriés. La remise d'un pouvoir écrit dispense l'absent de cette formalité.

Tout membre peut donner pouvoir à un autre membre permanent de la Commission par lettre simple ou courriel. Chaque membre ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

Lorsque le membre titulaire a un suppléant désigné par le Conseil d'Administration, le titulaire doit informer son suppléant de son absence dans les meilleurs délais et prévenir le secrétariat pour que les dossiers à l'ordre du jour lui soient transférés.

### **Gratuité des fonctions des membres de chaque CALEOL :**

La fonction de membre de la CALEOL est exercée à titre gratuit.

Les frais de déplacement supportés par les représentants des locataires et représentants des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale et financière, peuvent être pris en charge à hauteur du barème kilométrique fiscal en vigueur entre leur lieu de travail, et le lieu de la CALEOL. Les justificatifs doivent être produits tous les mois.

## Article 4 : Organisation

### A/ Convocation

Les Commissions se réunissent selon un calendrier fixé annuellement. Le lieu sera précisé lors de l'envoi de l'ordre du jour qui tiendra lieu de convocation.

Les convocations avec la liste des logements à attribuer (ordre du jour) sont adressées aux membres de la CALEOL, pour les informer au plus tard 24h avant les Commissions. Celles-ci pourront être envoyées prioritairement par mail ou par courrier postal.

Les convocations doivent être accompagnées d'un ordre du jour détaillé qui mentionne toutes les affaires devant être mise en délibération et notamment les références des logements à attribuer.

Des réunions supplémentaires peuvent être convoquées autant que de besoin.

### B/ Réunion des CALEOL

Les CALEOL se réunissent au sein de chaque agence selon un agenda adapté au nombre et à la fréquence des libérations de logements.

Ces réunions sont organisées selon un agenda horaire de passage des dossiers, pour permettre aux intervenants externes concernés par une partie seulement de l'ordre du jour, d'être présents pour la présentation des dossiers qui les concernent.

Les membres de la CALEOL sont invités à participer en présentiel à ces réunions, mais peuvent, pour limiter leurs déplacements et améliorer l'assiduité, participer en audioconférence ou visioconférence.

Les CALEOL se réunissent au minimum 1 fois par mois.

### C/ Prise de décisions

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis par les membres. Les membres ~~peuvent~~ voter par le biais d'une plateforme avec accès sécurisé.

Les avis et décisions des membres sont consignés dans un procès-verbal établi à l'issue des CALEOL, et signé électroniquement ou manuellement par le Président de la CALEOL.

## Article 5 : Rôle et fonctionnement de la commission

Elle attribue nominativement les logements appartenant à MonLogement27, y compris pour les logements relevant des réservataires.

Pour délibérer et effectuer un choix réel, et lorsque la demande est suffisante, la commission examine au minimum 3 candidatures par logement. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation (droit au logement opposable) ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R331-25.1 du code de la construction et de l'habitation (Art. R.441-3 al.1 du CCH).

Elle détermine un ordre de priorité en cas d'acceptation de plusieurs candidatures pour un même logement.

Elle attribue les logements conformément à la réglementation en vigueur, à la politique d'attribution et aux orientations du Conseil d'Administration.

## Article 6 : Les règles d'attribution des logements

Elle procède à l'examen des demandes de logements (les bénéficiaires potentiels d'une attribution sont des personnes physiques) en tenant compte notamment, du patrimoine, de la composition familiale, du niveau de ressources et des conditions actuelles du logement, de l'ancienneté de la demande de logement, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, de l'activité professionnelle des membres du ménage quand il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Les commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2 procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles [L. 441-1](#), [L. 441-1-1](#) et [L. 441-1-2](#) ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. L'ensemble de ces dispositions sont précisées dans le document précisant la politique d'attribution de MonLogement27.

La Commission exerce en tout état de cause sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L.441-1 (critères de priorité) et L.441-2-3 (DALO), en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L.441 (objectifs généraux d'attribution) et ses décrets d'application, ainsi que dans le respect des dispositions de l'article L.441.1, du II de l'article L.441-2-3, du III de l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 Mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par la Conférence Intercommunale mentionnée à l'article L441-1-5 si elle est créée, et du Plan Partenarial de la Gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L.441-2-8 du Code de la Construction.

Aucune candidature ne pourra être examinée par la Commission si elle n'est pas pourvue d'un numéro unique départemental (sauf situations d'extrême urgence – voir le paragraphe « procédure d'urgence » du présent règlement).

Les ressources globales du ménage candidat ne peuvent excéder les plafonds fixés par arrêté interministériel et réactualisés chaque année.

Les membres de la Commission doivent avoir connaissance du plafond de ressources correspondant au type de financement du logement proposé.

## Article 7 : Les décisions de la commission

La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements étudie chaque dossier présenté de manière objective, impartiale et non discriminante.

L'article 4 du Décret N° 2015-523 du 12 mai 2015 modifie l'article R 441-3 du CCH qui régit le fonctionnement des commissions d'attribution. Le texte répertorie les décisions que la CALEOL peut prendre, et interdit, dorénavant, de recourir à des ajournements.

Ainsi, pour chaque candidat, la commission prend l'une des décisions suivantes :

**1. Attribution « simple »**

**2. Attribution par classement par ordre de priorité**

**3. Attribution sous condition suspensive**

**4. Non attribution du logement proposé**

**5. Rejet pour irrecevabilité d'accès au parc social**

## Article 8 : Informations sur les décisions

Les décisions de la Commission sont :

- Portées sur le procès-verbal établi par les services de MonLogement27 et signé par le Président de la Commission ;
- Notifiées aux candidats ;
- Evaluées chaque année par rapport à l'atteinte des objectifs d'attribution (fixés dans les Conventions Intercommunales d'attribution). Cette évaluation sera établie et présentée à la Conférence Intercommunale du Logement pour les logements attribués situés sur le territoire de compétence ;
- Présentées chaque année dans un rapport d'activité, au Conseil d'Administration. Un bilan statistique des attributions de logement, une analyse des évolutions notables et des recommandations pour l'année suivante lui sont communiqués ;
- Analysées au regard des engagements figurant dans l'accord collectif départemental d'attribution de logement aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales. Cette analyse fait l'objet d'un bilan adressé à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale.

## Article 9 : Cas particulier

### Procédure d'urgence

Exceptionnellement, dans le cadre d'un relogement d'extrême urgence (en raison de logements sinistrés ou de risque de sécurité pour les occupants) le ménage pourra être accueilli dans un logement. L'attribution sera alors prononcée lors de la Commission suivante la plus proche.

Il appartiendra à la Direction de s'assurer du respect de la réglementation et notamment que :

- Le demandeur justifie de ses ressources et du non dépassement des plafonds ;
- Le demandeur justifie de la régularité de son séjour sur le territoire français ;
- Le demandeur ne soit pas propriétaire d'un bien immobilier, disponible et correspondant à ses besoins ;
- L'urgence est avérée.

Cette attribution d'urgence entraîne la mise en place d'un bail précaire pour « procédure d'urgence » jusqu'au passage de la demande de logement en CALEOL, seul organe décisionnaire après étude du dossier, pour attribuer le logement entraînant la mise en place d'un bail définitif.

### L'échange de logement

Il s'agit d'une situation où deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier, demandent à procéder à un échange de logement entre eux.

Cet échange est de droit dès lors que l'une des familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Dans ce cas, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède, pour la durée de bail restant à courir.

La Commission en est informée par un bilan annuel.

Pour le cas des demandes d'échanges ne respectant pas strictement le cadre réglementaire, mais pour lesquels les locataires trouvent un accord et acceptent de se substituer dans les termes légaux applicables aux échanges de droit, la Commission d'Attribution devra délibérer.

### Logement attribué au personnel de MonLogement27 pour nécessité de service

Les logements de fonction attribués au personnel de MonLogement27, pour utilité de service ou nécessité absolue de service, sont exclus de cette procédure.

### **Logement attribué à un candidat salarié de MonLogement27**

Avant le passage en CALEOL d'une demande de logement concernant un candidat salarié de MonLogement27, celle-ci doit être présentée au comité d'éthique de la SEM. Ce comité d'éthique, constitué a minima du Directeur général, de la Directrice des Ressources Humaine et la Responsable Juridique, étudie la bonne conformité de la demande et donne son avis. Sans la validation du comité d'éthique, le dossier ne peut être présenté en CALEOL. L'étude du dossier en CALEOL doit respecter la réglementation en vigueur et aucun favoritisme ne peut être accordé aux salariés de la SEM par rapport à tout autre demandeur.

### **Relogement temporaire**

Sont exclus d'un examen en CALEOL, les conventions passées dans le cadre d'un relogement temporaire suite à un sinistre, un programme de travaux nécessitant un relogement pendant la durée du chantier, etc...

### **Obligation de relogement et opération de démolition**

La loi 3 DS du 21 février 2022 (article 79) indique que la commission est informée des relogements effectués en application des articles L. 353-15 et L. 442-6, après transmission par le bailleur des éléments détaillant la situation familiale et financière des ménages occupants ainsi que de l'offre de relogement acceptée.

Une seule candidature est présentée sur le logement.

## **Article 10 : Les règles d'examen de l'occupation des logements**

En application de l'article L.442-5-2 du CCH, la commission examine les conditions d'occupation des logements situés dans une zone géographique définie par le décret n°2019-634. MonLogement27 lui soumet les dossiers à examiner selon les situations définies ci-dessous :

- 1° Sur-occupation du logement telle que définie au 3e du I de l'article L 542-2 du code de la sécurité sociale ;
- 2° Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L 621-2 du CCH ;
- 3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- 4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes représentant un handicap ;
- 5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Si la commission constate que le locataire est dans l'une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement adapté à ses besoins. Elle examine également l'adaptation du logement aux ressources du ménage. La Commission formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

Cela s'applique à l'ensemble des locataires situées dans la zone B1 (décret n°2019-634 + arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014)

## **Article 11 : Confidentialité des informations et respect des dispositions RGPD et discrimination**

Compte-tenu du caractère nominatif, les membres de la commission sont tenus à la discrétion absolue quant aux informations portées à leur connaissance. Les listings utilisés en séance devront être détruits. Les commentaires et informations formulés sur la plateforme sécurisée sont automatiquement supprimés.

Les discriminations dans l'accès au logement sont prohibées par la loi.

À cet égard, l'article 1er de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs indique que « 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 ». Ces motifs sont : l'origine, le sexe, la situation de famille, la grossesse, l'apparence physique, la particulière vulnérabilité économique, le patronyme, le lieu de résidence, l'état de santé, la perte d'autonomie, le handicap, les caractéristiques génétiques, les mœurs, l'orientation sexuelle, l'identité de genre, l'âge, les opinions politiques, les activités syndicales, la capacité à s'exprimer dans une

langue autre que le français, l'appartenance ou la non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée.

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 2252 du code pénal.

## Article 12 : Durée et renouvellement du présent règlement intérieur

Le présent règlement intérieur est adopté par le Conseil d'Administration dans sa séance du 15 mai 2023 et il fera l'objet d'éventuelles modifications selon l'évolution de la réglementation ou de la politique du Conseil d'Administration.

Le présent règlement entre en vigueur à compter du 15 mai 2023.

Le Directeur général

Etienne CHARRIEAU



**Annexes :**

**1/Politique d'attribution**

**2/Tableau de la composition des CALEOL**

**3/Algorithme de décision de la plateforme sécurisée**

**4/Notion de reste à vivre**