

Règlement intérieur de la Commission d'attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) d'Actis

Article 1. Commission d'attribution et règlement intérieur

Il est créé, conformément à l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), une Commission d'Attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif mis ou remis en location, ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, appartenant à Actis.

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.

Ces dispositions conduisent notamment à un examen prioritaire des demandes de mutation.

Le Conseil de d'Administration d'Actis en établit le règlement intérieur, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission et précise, notamment, les règles de quorum qui régissent ses délibérations.

Article 2. Conditions d'exercice de la mission de la Commission

La Commission exerce 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 suivants dont l'article L.441-1-6 (Convention Intercommunale d'Attributions).

Article 3. Composition et durée du mandat

Conformément aux dispositions de l'article R*441-9, la Commission d'attribution et d'examen d'occupation des logements (CALEOL) est composée de :

❖ Avec voix délibérative :

- **6 membres désignés par le Conseil d'Administration d'Actis**, dont un administrateur ou une administratrice, représentant des locataires et un ou une salarié-e d'Actis.

Ces 6 membres élisent, à la majorité, le Président ou la Présidente de la CALEOL.

En cas de partage des voix, c'est la personne la plus âgée qui est élue.

En cas d'empêchement du Président ou de la Présidente, les membres présents en séance élisent selon les mêmes modalités un Président ou une Présidente de séance pour le suppléer.

- **Le Préfet ou la Préfète** ou son représentant-e dûment mandaté-e.
 - **Le Président ou la Présidente de l'EPCI** compétent en matière de programme local de l'habitat, ou son représentant-e dûment mandaté-e, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence.
 - **Le ou la Maire de la commune** où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant-e dûment mandaté-e.
 - S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance, le Président ou la Présidente de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant-e.
- ❖ Avec voix consultative :
- Une personne (agrée par le Préfet ou la Préfète) représentant les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, désignée dans les conditions prévues par le Préfet ou la Préfète.
 - Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.
 - Le Président ou la Présidente de la commission peut appeler à siéger une personne représentant les centres communaux d'action sociale ou le service chargé de l'action sanitaire et sociale du Département du lieu d'implantation du logement.

La durée du mandat des membres de la Commission est égale à celle du mandat des administrateurs ou administratrices locataires, soit 4 ans (circulaire du 27/03/93 relative aux commissions d'attribution).

En vue d'avoir une connaissance précise et approfondie des dossiers qui lui sont présentés au moment de ses prises de décision, la commission s'adjoit, au titre de personnes qualifiées à titre consultatif :

- D'Actis : le-la Directrice des Parcours Résidentiels ou le-la Responsable du Service Attribution et Mobilité Résidentielle
- De la collectivité de rattachement : un-e représentant-e,
- Du Bureau d'Accès au Logement des publics Défavorisés (BALD) au sein de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et de la Solidarité : un-e représentant-e.

Pour veiller en interne à la bonne compréhension du fonctionnement de la Commission, peuvent également assister ponctuellement d'autres salarié-es d'Actis.

Ils sont alors soumis aux mêmes règles de confidentialité que les membres de la commission d'attribution.

Article 4. Compétence géographique et lieu de réunion

Conformément à la circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social, des Commissions d'attribution territorialisées sont ainsi mises en place afin de renforcer une analyse des dossiers de demandes en lien avec les territoires.

En plus des membres statutaires avec voix délibérative mentionnés à l'article 3. (Préfet-e ou son représentant-e, Président-e de l'EPCI ou son représentant-e, le ou la Maire de la commune concernée par le logement), les 3 commissions d'attributions territorialisées suivantes sont composées de :

- **Commission territoriale d'attribution et d'examen d'occupation des logements Jean Jaurès :**
5 administrateurs ou administratrices, membres du CA d'Actis, dont une ou une représentant-e des associations de locataires ;
Un ou une chargée d'attribution.
- **Commission territoriale d'attribution et d'examen d'occupation des logements Marie Reynoard :**
5 administrateurs ou administratrices, membres du CA d'Actis, dont une ou une représentant-e des associations de locataires ;
Un ou une chargée d'attribution.
- **Commission territoriale d'attribution et d'examen d'occupation des logements Paul Cocat :**
5 administrateurs ou administratrices, membres du CA d'Actis, dont une ou une représentant-e des associations de locataires ;
Un ou une chargée d'attribution.

Les 5 administrateurs ou administratrices membres du CA d'Actis peuvent être les mêmes d'une commission territorialisée à l'autre.

Article 5. Quorum, vote et pouvoirs

La Commission ne peut délibérer valablement que si le quorum est réuni. Le quorum est fixé à 3 membres.

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

Parmi les membres de la CALEOL, ont voix prépondérante en cas d'égalité des voix :

- Le Président ou la Présidente de l'EPCI ou son représentant-e lorsque l'EPCI a créé une Conférence Intercommunale du Logement et a adopté le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs.
- Le ou la Maire de la commune (ou son représentant-e) où sont implantés les logements à attribuer, si le président de l'EPCI ou son représentant-e n'en dispose pas.
- A défaut, le Président ou la Présidente de la commission.

Chaque membre de la Commission peut donner pouvoir à un autre membre. Ce pouvoir ne peut toutefois être pris en compte dans le calcul du quorum. Chaque membre de la Commission ne peut recevoir plus d'un pouvoir.

Article 6. Réunions des Commissions : fréquence, modalités, convocation et procès-verbal

Les Commissions d'attribution se réunissent en présentiel au minimum une fois par mois dans les locaux d'Actis.

Cette fréquence peut être modifiée en fonction du nombre de dossiers à étudier.

Actuellement, en 2022, la fréquence nécessaire est de 2 réunions présentiels par mois pour chaque territoire.

Conformément à la validation préfectorale en date du 31 juillet 2020, les Commissions d'attribution pourront se tenir en complément de manière dématérialisée une ou plusieurs fois dans le mois.

Cette dématérialisation sera basée sur l'utilisation d'un logiciel dédié et sécurisé garantissant :

- L'anonymat des candidatures,
- Le respect du Règlement Général de Protection des Données (RGPD),
- Le droit de véto d'un membre de la CALEOL générant un examen du dossier en présentiel,
- Et la formalisation des décisions.

Un planning prévisionnel des Commissions présentiels établi sur 12 mois est communiqué aux membres des Commissions d'attribution. La date de la prochaine Commission est rappelée par le Président ou la Présidente d'une séance à l'autre.

Le Président ou la Présidente convoque par courrier électronique tous les membres de la Commission au moins une semaine avant sa tenue.

Par ailleurs, les communes concernées par l'examen d'un logement seront informées par courrier électronique au moins 48 heures avant la date de la Commission les concernant.

Les Commissions rendent une décision sur chacun des dossiers présentés. Ces décisions sont consignées dans un procès-verbal diffusé par courrier électronique aux membres de la commission.

Le Service Attributions et Mobilité Résidentielle d'Actis assure le secrétariat de la Commission.

Article 7. Modalités de désignation avant passage en commission

Article 7.1. Activité d'attribution des logements vacants

Les candidatures examinées en Commission sont identifiées en amont par le Service Attributions et Mobilité Résidentielle d'Actis, avec :

- Les réservataires, qui adressent 3 dossiers complets (a minima pièce d'identité, titre de séjour et RFR) de candidats ou candidates dans un délai d'un mois à compter de la notification de la dédite (zone tendue), pour les logements qui leur sont fléchés au titre de la loi.

Conformément à la loi, s'il y a moins de 3 candidatures, Actis sera conduit, après échanges avec le réservataire, à proposer des candidats ou candidates supplémentaires.

- Les Commissions Locales de l'Habitat, ou la Coopération Métropolitaine, qui adressent 3 dossiers complets (a minima pièce d'identité, titre de séjour et RFR) de candidats ou candidates dans un délai d'un mois à compter de la notification de la dédite (zone tendue), pour les logements PLAI et PLATS qui leur sont fléchés au titre de la loi.
- Les services d'Actis à partir de l'outil de gestion partagée de la demande, en lien avec les chargé-es de mobilité résidentielle, les Conseiller-es en Economie Sociale et Familiale (CESF) d'ACTIS et les agences.

Les candidatures peuvent également être identifiées en amont via le dispositif de location active, les candidats et candidates pouvant postuler sur les annonces mises en ligne par ACTIS.

En amont de la commission, sauf impossibilité ou dossier DALO, le ou la chargé-e de clientèle concerné-e contacte chaque candidat ou candidate pour lui proposer et faire visiter le logement, puis lui faire compléter son dossier (pièces prévues par l'arrêté du 22 décembre 2020). Les candidats ou candidates ayant accepté et complété leur dossier seront ainsi présenté-es à la Commission.

Les situations socio-économiques les plus fragiles (parcours résidentiel chaotique, plan Banque de France en cours, sorties d'hébergement, dispositifs spécifiques) seront co-instruites avec les CESF qui pourront prendre contact avec les candidats et/ou les travailleurs sociaux les accompagnant.

Article 7.2. Activité d'Examen d'Occupation des Logements

Conformément à la Loi, le Service Attributions et Mobilité Résidentielle d'ACTIS procède techniquement à l'examen d'occupation des logements occupés depuis plus de 3 ans.

Un contact systématique est pris auprès des locataires, non demandeurs de mutation, logés dans un logement supposément inadapté.

Afin de cibler les situations potentiellement prioritaires et d'en permettre un examen qualitatif, il a été décidé de démarrer ce travail par l'examen de profils suivants (possiblement évolutifs avec l'avancée du travail) :

- Locataire présent depuis plus de 3 ans, non demandeur de mutation, en situation de dette non traitée,
- Locataire présent depuis plus de 3 ans, non demandeur de mutation, en situation de sous occupation aggravée (2 pièces d'écart par rapport à la composition familiale).
- Locataire présent depuis plus de 3 ans, non demandeur de mutation, avec un problème de santé porté à la connaissance d'Actis.

Le Service Attribution et Mobilité Résidentielle propose donc lors d'un temps dédié en CALEOL, les dossiers relevant de ces situations, pour orientation par la CALEOL (traitement non prioritaire ou orientation vers la constitution d'une demande de mutation).

L'examen de ces dossiers, par territoire, est mentionné sur l'invitation pour la CALEOL et se fait au rythme de l'identification de ces situations.

Article 8. Règles de présentation des dossiers et anonymat des candidatures

La Commission se prononce sur les candidatures titulaires d'un numéro unique d'enregistrement, préalablement instruites par le service instructeur. Les candidatures feront également à terme, dans le cadre de l'évolution des dispositifs partenariaux et du cadre législatif, l'objet d'une cotation d'aide à la décision.

La Commission examine au moins 3 demandes par logement proposé. Cependant, il est fait exception à cette obligation dans les 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 avérée du nombre de candidats.

Il peut s'agir de demandes externes ou de demandes de mutation internes ou de demandes déposées par une personne morale agréée en vue d'une sous-location ou d'une attribution par le biais d'un « bail glissant ».

Les dossiers de demandeurs ou demandeuses sont présentés de façon anonyme aux membres de la Commission d'attribution par le Service Attribution et Mobilité Résidentielle d'Actis. Les membres proposent un ordre de priorité sans avoir eu connaissance du patronyme des demandeurs. L'anonymat est levé dans le Procès-Verbal de la Commission.

Pour chaque logement disponible à la location, il est présenté une fiche informatique qui détaille les caractéristiques principales du logement proposé (adresse, surface, loyer, charges, accessibilité) ainsi que le profil des candidats ou candidates proposé-es (composition familiale, situation professionnelle, ressources mensuelles et le cas échéant appartenance au 1^{er} quartile, revenu fiscal de référence, statut d'occupation, refus suite à de précédentes propositions, taux d'effort selon la méthode définie par arrêté ministériel, reste pour vivre calculé selon la méthode définie au sein d'ABSISE).

Article 9. Cas particuliers

Pour les cas particuliers suivants, la Commission est informée, sans avoir à délibérer.

Article 9.1. Mutations internes rendues obligatoires par la loi :

- Droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (démolition, ANRU, etc.);
- Droit du locataire de bénéficier d'un échange que le bailleur ne peut refuser (art.9 de la loi du 6 juillet 1989 : lorsqu'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange, au sein d'un même ensemble immobilier, a pour

conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse).

Article 9.2. Situations relevant de la procédure d'urgence :

En cas d'urgence (logement inhabitable suite à incendie, écroulement ou arrêté de péril immédiat ou déménagement d'urgence suite à menaces ou agression, confirmées par les services de Police) la Commission d'attribution autorise les services d'Actis à reloger le ménage dans son patrimoine et à lui faire signer un bail d'habitation sans passage préalable en CALEOL aux conditions suivantes :

- Le ménage doit répondre aux conditions d'attributions en matière de titre de séjour et de plafond de ressources d'attribution.
- Le relogement doit être concomitant à la perte du logement détruit.
- Le Président ou la Présidente de la Commission d'Attribution devra avoir donné son accord
- La Direction des Parcours Résidentiels devra avoir donné son accord
- La Commission d'attribution d'Actis devra valider ce dossier à la première Commission d'attribution qui suivra la signature du bail.

Article 9.3 Partenariats spécifiques relevant du cadre délibéré par le Conseil d'Administration d'Actis (délibération – cadre du 08/11/2017)

Dans le cadre de projets partenariaux, notamment pour accompagner le vieillissement des locataires, favoriser les occupations intergénérationnelles, accueillir les populations les plus fragiles suivies par les associations d'intermédiation locative, des logements libres de réservation ou remis à disposition, pourront être mis à disposition des publics cibles sans mise en concurrence.

Article 10. Natures des décisions de la Commission d'attribution

La Commission d'attribution est souveraine en matière de décisions d'attribution. La Commission d'attribution est seule habilitée à prononcer l'attribution nominative d'un logement identifié.

Conformément à l'article R441-3 du Code de la Construction, la commission prend limitativement les décisions suivantes :

- **Attribution** : la Commission procède à l'attribution nominative,
- **Attribution par classement** : la Commission établit l'ordre de priorité dans lequel le logement sera proposé aux demandeurs et procède à l'attribution nominative,
- **Attribution sous conditions suspensives** lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée prévue par l'arrêté du 20 décembre 2020, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un 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. Dans ce cas, un délai de 5 jours maximum est donné au demandeur pour justifier de la recevabilité de sa candidature.

- **Non-attribution** : la Commission procède à la non attribution nominative avec motivation du refus de la candidature sur le logement identifié. Toutes les notifications de décision de non attribution sont signées par le Président de la Commission.
- **Irrecevabilité** de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

En cohérence avec les « *Pratiques recommandées par ABSISE aux commissions d'attribution de logement social* », la Commission peut refuser d'attribuer un logement pour les motifs suivants :

- Absence de titre de séjour : R 441-1 du CCH et arrêté du 15/03/2010
- Dépassement plafond de ressources (sauf QPV ou résidences avec plus de 65 % du taux d'APL conformément à l'arrêté préfectoral du 14/05/2018). Pour mémoire, le plafond de ressources est précisé au R 441-1 du CCH et arrêté du 29/07/1987 – personnes vivant au foyer défini L 442-12 du CCH (Les catégories de ménages sont précisées à l'arrêté du 28 décembre 2018)
- Ménage propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités : L 441-2-2 du CCH
- Dette sans plan d'apurement respecté ou plan d'apurement respecté depuis moins 6 mois (y compris les locataires partis)
- Inadaptation du logement aux besoins du demandeur (localisation, typologie...)
- Capacité financière insuffisante : taux d'effort et/ou reste pour vivre insuffisants
- Éloignement du lieu de travail par rapport au logement
- Ménage n'ayant pas rempli ses obligations locatives dans son parcours locatif, sous réserve de pouvoir justifier des démarches engagées par le bailleur
- Dossier incomplet (manque une des pièces justificatives obligatoires et complémentaires prévues par l'arrêté du 20 décembre 2020 ; absence de mise en place de mesure de bail glissant ou d'accompagnement social, d'enquête sociale ou d'accord préalable de garantie financière le cas échéant, pièces irrégulières justifiant de la mauvaise foi du demandeur...)
- Agression envers le personnel, attestée par dépôt de plainte.

Article 11. Notification des décisions de la Commission

Conformément à l'article L.441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, tout refus d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur ou à la demandeuse dans un document exposant le(s) motif(s) de refus.

Toute décision d'irrecevabilité devra par ailleurs être notifiée à l'intéressé-e, puis les services d'Actis procéderont à sa radiation un mois après cet avertissement.

Article 12. Compte rendu de l'activité de la Commission d'attribution

Une fois par an, la Commission d'attribution rend compte de son activité au Conseil d'Administration d'Actis.

Les communes et réservataires sont destinataires du bilan des attributions.

Le bilan est mis à disposition du public sur le site internet d'Actis.

Article 13. Avenants et permutations

Les demandes d'avenants au bail et de permutations de logement non réglementaires sont examinées en Commission.

Les décisions de la Commission font l'objet d'une notification écrite au demandeur ou à la demandeuse.

Article 14. Obligation de réserve et de confidentialité

Chaque membre de la Commission d'attribution et les personnes qualifiées qui y assistent sont tenus à une obligation de réserve et de confidentialité.

Tout manquement à cette obligation fera l'objet d'une demande de révocation.

Article 15. Révocation

A la demande du Président ou la Présidente d'une Commission, le Conseil d'Administration d'Actis peut révoquer un membre d'une Commission s'il a motif à le faire.

Le Président ou la Présidente de cette Commission doit, à cet effet, transmettre une requête motivée au Conseil d'Administration.

Article 16. Communication du présent règlement

Ce règlement est rendu public, selon des modalités incluant sa mise en ligne sur le site Internet d'ACTIS.

Article 17. Application du présent règlement

Le Président ou la Présidente est chargé-e de l'application du présent règlement.