

## REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) DE HAUTS-DE-BIÈVRE HABITAT

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de HAUTS-DE-BIÈVRE HABITAT est régie par les dispositions des articles L.441-2 et suivants, R.441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces dispositions sont complétées, en tant que de besoin, par le présent règlement intérieur.

La Commission est l'instance décisionnaire en matière d'attribution des logements appartenant au parc locatif de HAUTS-DE-BIÈVRE HABITAT situé sur les Communes d'Antony et de Châtenay-Malabry.

Le présent règlement 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 et d'application immédiate.

### **Article 1 : COMPOSITION DE LA COMMISSION**

Conformément aux articles L441-2 et R441-9, la Commission est composée de :

#### 1° Membres de droit avec voix délibérative :

**Six membres** désignés par le Conseil d'Administration dont quatre élus dont un représentant des locataires.

**Le représentant de l'Etat** dans le Département ou l'un de ses représentants. Le Préfet est destinataire de la convocation, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.

**Le Président du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial de la métropole du Grand Paris** ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence.

**Les Maires des communes d'Antony et de Châtenay-Malabry** où sont implantés les logements attribués, ou leurs représentants.

#### 2° Membres avec voix consultative :

Des personnes extérieures à la Commission pouvant apporter un éclairage aux travaux de celle-ci notamment, par leur connaissance de la population à reloger, peuvent être appelées à siéger à titre consultatif :

**Un représentant**, désigné par le Conseil d'Administration, des organismes bénéficiant, dans le Département, de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article

L. 365-3 du CCH lorsque cet agrément inclut la participation aux CALEOL (art. L. 441-2 du CCH).

**Les réservataires** non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

La Directrice du Patrimoine et de la Gestion Locative de HAUTS-DE-BIÈVRE HABITAT ou son représentant, participe aux séances de la Commission avec voix consultative. Le secrétariat de la Commission est assuré par un salarié du service Gestion Locative.

La durée du mandat des membres de la Commission est équivalente à celle des membres du Conseil d'Administration de HAUTS-DE-BIÈVRE HABITAT.

Ils sont élus lors de la séance du Conseil d'Administration qui élit le Président de HAUTS-DE-BIÈVRE HABITAT.

Le mandat du représentant des locataires devra être renouvelé par le Conseil d'Administration de HAUTS-DE-BIÈVRE HABITAT après chaque élection des représentants des locataires.

## **Article 2 : ELECTION DU PRESIDENT**

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

En cas d'absence du Président de la Commission, il est procédé à l'élection d'un Président parmi les membres présents au début de la séance pour présider ladite Commission.

## **Article 3 : REGLES DU QUORUM**

Le quorum est atteint si au moins cinq membres de la CALEOL avec voix délibératives sont présents ou représentés.

En cas d'absence de quorum, le Président de la CALEOL convoque à nouveau ses membres dans un délai minimum de 4 jours francs. La convocation s'effectuera par les moyens les plus rapides (téléphone, mail ou portage).

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

La voix des Maires est prépondérante en cas de partage égal des voix

En leur absence, c'est le Président qui en dispose.

## **Article 4 : MODALITES DE FONCTIONNEMENT**

La Commission se réunit autant que de besoin et au moins une fois tous les deux mois, au siège de HAUTS-DE-BIÈVRE HABITAT.

Les convocations aux réunions de la Commission sont adressées prioritairement par mail ou par

courrier selon les besoins, aux membres de droit et aux réservataires concernés au moins sept jours ouvrés à l'avance.

Chaque séance de la Commission donne lieu à la rédaction d'un procès-verbal regroupant les décisions prises lors de ladite séance.

Le procès-verbal est signé par le Président de la Commission puis adressé par mail ou par courrier à chaque membre de la Commission.

Le Directeur Général de HAUTS-DE-BIÈVRE HABITAT rend compte de l'activité de la CALEOL une fois par an au Conseil d'Administration.

#### **Article 5 : MODALITES D'EXAMEN DES DOSSIERS**

La Commission est compétente pour attribuer les logements vacants de HAUTS-DE-BIÈVRE HABITAT, conformément à l'article 114, IV, de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux applicable à compter du 24 novembre 2023.

Aucune candidature ne pourra être examinée par la Commission si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique.

Chaque dossier de candidature porteur d'un numéro unique (enregistrement sur le système national) est présenté individuellement par ordre alphabétique.

Les membres de la CALEOL procèdent à l'attribution et au classement des demandes par ordre de priorité.

Les membres de la CALEOL veilleront au respect des obligations en matière de mixité sociale suivantes :

- Attribution de logements hors quartier prioritaire de la Ville (QPV) à des ménages aux revenus les plus modestes, le seuil est fixé au plan national à 25 % des attributions annuelles suivies de baux signés.
- Attribution de logements dans les QPV, à des ménages aux revenus plus élevés ; l'objectif fixé par la loi est de 50 % des attributions.

En cas d'extrême urgence, le Président a le pouvoir d'autoriser l'entrée dans lieux d'un ménage après signature d'une Convention d'occupation précaire.

#### **Article 6 : PROCESSUS D'ATTRIBUTION**

Conformément aux dispositions de l'article 2007-1677 du 28 novembre 2007, la CALEOL se doit d'examiner au moins trois dossiers de demande par logement à attribuer.

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

1. Insuffisance du nombre de candidats lorsque les réservataires ne présentent pas trois dossiers,

ils doivent notifier par écrit à la CALEOL l'insuffisance du nombre de candidats à présenter ;

2. Gros sinistre nécessitant un relogement pérenne ;
3. Candidature de ménages devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération liée à un projet de renouvellement urbain.

La Commission devra veiller à prendre en compte les critères suivants :

- L'adéquation entre la taille des logements et la composition familiale
- L'adéquation entre le montant du loyer et le niveau de ressources
- Les demandeurs reconnus comme prioritaires au titre du droit au logement opposable
- Les demandeurs reconnus comme publics prioritaires au titre de l'Accord Collectif Départemental
- L'ancienneté de la demande
- Les demandes de mutation interne

Conformément aux objectifs de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, les attributions annuelles seront affectées à des personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO, puis attribués prioritairement aux catégories de personnes définies à l'article L 441-1 du CCH dans l'ordre suivant :

- a. Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap.
- b. Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9ème de l'article L. 312-1 du même code.
- c. Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.
- d. Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition.
- e. Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
- f. Personnes exposées à des situations d'habitat indigne.
- g. Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code.
- h. Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L 121-9 du code de l'action sociale et des familles.
- i. Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal.
- j. Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent.
- k. Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers.
- l. Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

## **Les 5 types de décisions suivantes peuvent être prises par la Commission :**

### **1. Décision d'attribution :**

La candidature est recevable et obtient le logement.

En cas d'acceptation du candidat attributaire : radiation immédiate de sa demande de logement dans le Système National d'Enregistrement (SNE) après signature du bail.

### **2. Décision d'attribution par classement :**

Décision avec indication du rang 2, 3, avec information aux demandeurs sur les conséquences du classement sans notification du rang.

En cas de refus du candidat retenu, l'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant selon l'ordre établi par la Commission.

En cas d'acceptation du candidat attributaire : radiation immédiate de sa demande de logement dans le Système National d'Enregistrement (SNE) après signature du bail.

### **3. Décision d'attribution sous condition suspensive :**

Notification au demandeur du délai imparti pour lever la condition suspensive et produire les éléments ou documents manquants.

Si la condition suspensive est remplie : décision d'attribution sans nouveau passage en Commission.

Si la condition n'est pas remplie : décision de non-attribution sans nouveau passage en Commission (motif : condition suspensive de l'attribution non remplie), l'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant selon l'ordre établi par la Commission.

### **4. Décision de non-attribution :**

La CALEOL peut prendre une décision de non attribution à un candidat dont la demande est recevable au regard des conditions d'accès au parc social. La candidature reste valide et peut être positionnée sur un autre logement, à une date ultérieure.

L'article R. 441-2-17 du CCH prévoit que le demandeur a accès à la décision de la CALEOL qui doit être motivée. Dans la pratique, la notion « d'accès à l'information » suppose que l'information soit formulée à minima par écrit, soit par un courrier, soit dans le dispositif de gestion partagée, lorsqu'il sera opérationnel.

### **5. Décision de refus pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social :**

a. Deux conditions réglementaires doivent être respectées par les candidats pour accéder au logement social :

- Des conditions de ressources, au regard de l'offre proposée (respect des plafonds) ;

- La régularité du séjour sur le territoire français pour les personnes de nationalité étrangère.

Si un candidat ne remplit pas l'une ou l'autre de ces deux conditions, sa demande est irrecevable et est refusée par la CALEOL.

- b. Un troisième cas de rejet de la demande est prévu par les textes : lorsque le candidat est propriétaire de son logement, la CALEOL peut rejeter la demande (art. L. 441-2-2 du CCH).

Dans tous les cas, ce rejet est à notifier et à motiver par écrit au candidat (art. L. 441-2-2, al. 1, du CCH).

Il peut entraîner la radiation de la demande un mois après cette notification, le bailleur en ayant informé le demandeur.

Dans un souci de transparence, toute décision d'attribution ou de non-attribution prise par la CALEOL est notifiée au demandeur.

#### **Article 7 : EXAMEN DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS**

Conformément à l'article L442-5-2 du CCH, dans le cadre de son examen des conditions d'occupation des logements :

Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Il transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement
- Sous-occupation
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté aux personnes représentant un handicap
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La CALEOL constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire.

#### **Article 8 : CONFIDENTIALITE**

Toutes les personnes assistant à la Commission sont tenues à la confidentialité des informations sur les demandeurs et les débats qui sont portées à leur connaissance.

Les fiches de synthèse présentées pendant la séance par le secrétariat de la Commission permettant de prendre les décisions devront rester à HAUTS-DE-BIÈVRE HABITAT.

**ARTICLE 9 : INDEMNITE DE FONCTION**

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements ne perçoivent aucune indemnité au titre de leur fonction.

**ARTICLE 10 : VALIDITE DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent règlement intérieur est adopté par le Conseil d'Administration. Il pourra faire l'objet de modifications selon l'évolution de la réglementation en vigueur, par voie d'avenant.