AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20200513-DG21CA110520-DE
en date du 13/05/2020 ; REFERENCE ACTE : DG21CA110520

Périgord HABITAT
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

REGLEMENT INTERIEUR DE LA CALEOL

Adopté par le Conseil d'Administration le 11 mai 2020

CADRE REGLEMENTAIRE....2
Article I : OBJET....3
Article II : COMPETENCE GEOGRAPHIQUE....3
Article III : COMPOSITION....3
1. LES MEMBRES DESIGNES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION : VOIX DELIBERATIVES....3
2. LES MEMBRES DE DROITS : VOIX DELIBERATIVES....3
3. MEMBRES ASSOCIES: VOIX CONSULTATIVES....3
4. MEMBRES INVITES : VOIX CONSULTATIVES....3
5. DESIGNATION DE SUPPLEANTS....3
Article IV : PRESIDENCE....4
1. DESIGNATION....4
2. ROLE....4
Article V : PERIODICITE....4
Article VI : CONVOCATION....4
Article VII : REGLES DU QUORUM ET DE MAJORITE....4
1. QUORUM....4
2. MAJORITE....5
Article VIII : LA DESIGNATION DES CANDIDATS EN AMONT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS....5
Article IX : PRESENTATION DES DOSSIERS....5
Article X : LES DECISIONS DE LA CAL....6
Article XI : MODALITES DE COMMUNICATION DES RESULTATS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION AUX CANDIDATS....6
Article XII : PROCES VERBAUX....6
Article XIII : VOIES ET DELAIS DE RECOURS CONTRE UNE DECISION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION6
Article XIV : CONFIDENTIALITE/ REGLES DE DEONTHOLOGIE....6
Article XV : PROCEDURE D'EXTREME URGENCE....7
Article XVI : COMMISSION NUMERIQUE....7
Article XVII: RAPPORT ANNUEL DE LA CAL....8
Article XVIII : EXAMEN DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS (FACULTATIF)....8

CADRE REGLEMENTAIRE

En vertu des dispositions des articles L 441-2 et R 411-9 Code de la construction et de l'habitation (CCH), il est créé, par décision du conseil d'administration de Périgord Habitat, une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. (CALEOL)

Le présent règlement prend en compte les dispositions de l'Article 75 de la Loi Egalité citoyenneté du 27 janvier 2017 ainsi que celles de la Loi ELAN du 24 novembre 2018.

Il fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la CALEOL. En cas de modification des dispositifs législatifs, ceux-ci s'appliqueront automatiquement au présent règlement intérieur.

Ce règlement intérieur de la CALEOL annule et remplace le précédent règlement.

Article I : OBJET

La Commission d'attribution a pour missions [1] :

- → L'attribution nominative de tous les logements à usage d'habitation gérés par Périgord habitat.
- → Le cas échéant, l'examen des conditions d'occupation des logements de Périgord Habitat

Article II : COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

L'activité de la CALEOL s'exerce sur tout le territoire de compétence territoriale de Périgord Habitat[2] : et plus précisément dans toutes les communes dans lesquelles PERIGORD HABITAT gère des logements locatifs.

Compte tenu de la concentration géographique du parc de l'Office sur le Département de la Dordogne, il n'a été créé qu'une seule et unique CALEOL.

Elle se réunit au siège mais peut être délocalisée.

Article III : COMPOSITION [3]

1. LES MEMBRES DESIGNES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION : VOIX DELIBERATIVES

→ La CALEOL unique est composée de 6 membres titulaires avec voix délibérative désignés par délibération parmi les membres du Conseil d'administration

- L'un des membres a la qualité de représentant des locataires élus au Conseil d'administration

2. LES MEMBRES DE DROITS : VOIX DELIBERATIVES

→ Le Maire de la Commune (ou son représentant), où sont situés les logements propriété de PERIGORD Habitat, participe avec voix délibérative à la CALEOL.

- Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix [4].
- En l'absence du Maire ou de son représentant, c'est le Président de la Commission qui a voix prépondérante.
- Le Maire désignera nominativement par écrit son représentant à PERIGORD Habitat.

→ Les Présidents des Etablissement publics de coopération intercommunale (EPCI) avec PLH approuvé, participent avec voix délibérative aux travaux de la commission pour l'attribution des logements situés sur leur territoire.

→ Le représentant de l'Etat dans le département assite aux commissions avec voix délibérative.

3. MEMBRES ASSOCIES: VOIX CONSULTATIVES

→ Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L 365-3 désigné dans les conditions prévues par Décret.

→ Les représentants des réservataires, non membres de droit, participent, à la CALEOL lorsque cette dernière statue sur l'attribution des logements relevant de leurs contingents.

4. MEMBRES INVITES : VOIX CONSULTATIVES

Sur invitation du Président ou de la Présidente de la CALEOL :

→ Le représentant du CCAS ou CIAS concerné par l'attribution des logements.

5. DESIGNATION DE SUPPLEANTS

[1] *Article L441-2 et suivant du Code de la construction et de l'habitation (CCH)*
[2] *Article L421-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)*
[3] *Article R441-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)*
[4] *Article R441-9.d du Code de la construction et de l'habitation (CCH)*

En vertu de la circulaire relative aux commissions d'attribution de logements dans les organismes de logements sociaux[5], le Conseil d'administration peut désigner en plus des membres titulaires de la commission, 1 ou plusieurs suppléants.

Les suppléants peuvent répondre aux conditions fixées par le décret, c'est-à-dire, membres du Conseil d'administration dans les catégories et selon les proportions fixées.

Article IV : PRESIDENCE

1. DESIGNATION

Les membres de la Commission d'attribution élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président ou une Présidente de la CALEOL. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président ou de la Présidente, la CALEOL peut élire en séance un membre pour présider ladite commission.

2. ROLE

Le(a) Président(e) convoque les membres de la CALEOL.
Lors de chaque Commission d'Attribution le Président ou de la Présidente vérifie le Quorum, les pouvoirs et les présents et ouvre la séance.

Le(a) Président(e) signe le procès-verbal de la Commission d'Attribution.

Le (a) Président (e) peut inviter les réservataires à la commission sur les logements sur lesquels ils ont une réservation.

En cas d'indisponibilité ou démission du Président ou de la Présidente et en cas d'urgence, le Directeur Général de Périgord Habitat pourra exceptionnellement convoquer les membres de la commission.

Article V : PERIODICITE

La CALEOL se réunit autant que de besoin et à minima une fois par semaine [6] selon des dates fixées prévisionnellement ou à l'issue de chaque commission.

Des commissions d'attribution complémentaires pourront être également organisées dans le cadre de la livraison de programme neuf ou d'acquisition de patrimoine.

Article VI : CONVOCATION

Un planning annuel des dates de Commissions d'attribution est adressé par écrit à chaque membre de la Commission d'attribution en début d'année.

Une convocation individuelle et l'ordre du jour sont adressés par courrier et/ou par voie dématérialisée à chaque membre de la Commission d'attribution au moins 5 jours avant la commission.

Une convocation individuelle est également adressée au Maire et au Président de l'EPCI de la commune concernée par les attributions. Cette convocation fait état de l'examen des logements disponibles sur sa commune et sur le territoire de l'EPCI. Le Maire ou le Président de l'EPCI, peut proposer des candidats par retour du courrier et au plus tard pour le jeudi précédant la date de la commission indiquée sur la convocation.

La liste des candidats présentée par PERIGORD Habitat est adressée au Maire ou au représentant de l'EPCI par Mail au plus tard le vendredi précédent la Commission d'attribution.

Article VII : REGLES DU QUORUM ET DE MAJORITE

1. QUORUM

La Commission d'attribution ne peut valablement délibérer que si la moitié des membres ayant voix délibérative au moins, participe à la séance.

---

[5] *Circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social*
[6] *Article R441-9-IV alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)*

La représentation d'un membre peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir. Ce pouvoir ne peut pas être pris en compte dans la détermination du quorum.

2. MAJORITE

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du Maire pour les logements situés sur sa commune est prépondérante en cas de partage égal des voix.
En l'absence du Maire ou de son représentant, c'est le(a) Président (e) de la commission d'Attribution qui a voix prépondérante.
Le vote s'effectue à voix haute ou à main levée sauf si au moins deux tiers des membres de la commission souhaitent un vote à bulletin secret.

Article VIII : LA DESIGNATION DES CANDIDATS EN AMONT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Pour chaque logement vacant ou pour chaque logement dont le locataire a donné congé, les équipes territoriales et la Direction de la Clientèle de PERIGORD HABITAT, recherchent dans le système national d'enregistrement la meilleure adéquation entre le logement et les demandes potentielles selon les critères objectifs de sélection.

Critère n°1 : la demande doit être complète
- Avis d'imposition N-2
- Carte d'identité (-15 ans)
- Permis de séjour régulier valide

Critère n°2 : actualisation de la demande
- Demande pièces complémentaires
- Si pas de retour – demandeur injoignable – NPAI

Critère n°3 : demande labélisée
- DALO / SYPLO

Critère n°4 : Choix de la commune de 1 à 10

La demande peut être instruite

Critère n°5 : Adéquation type de logement // composition familiale
- Refus d'un logement similaire
- Prise en compte du handicap /vieillissement

Critère n°6 : niveau de ressources // loyer + charges
- Calcul du taux d'effort < 33%
- Calcul du reste à vivre
- Estimation de l'APL
- Evaluation des ressources futures
- Prise en compte des critères d'occupation sociale : indicateur CUS 70% des occupants ou des ressources < plafond PLUS

Critère n°7 : Parcours résidentiel

Critère n°8 : Ancienneté de la demande

A la suite de ces différentes étapes, il ressort une pré-liste des demandes à présenter à la pré- Commission d'attribution des logements.

Lors de la pré-Commission :
- Actualisation des demandes
- Présentation des demandes par les Chargés d'Attribution
- Ajustement de la liste des demandes à présenter à la Commission d'Attribution au regard des critères d'occupation sociale de chaque résidence.

Article IX : PRESENTATION DES DOSSIERS

La Commission d'attribution examine pour l'ensemble des logements les candidatures instruites conformément aux orientations et aux critères fixés par les règles d'attribution définies dans la politique d'attribution des logements de PERIGORD Habitat, annexées au règlement intérieur de la commission.

La commission examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance de candidats

Les demandes de logements sont présentées à la commission d'attribution par les Chargés d'Attribution. Ils peuvent être assistés lors de cette présentation par :

Le Directeur du Pôle Clientèle et Territoire
Le Directeur de la clientèle
Le Responsable du Pôle commercial
Le conseiller Expert en accompagnement des publics spécifiques

Les demandes sont présentées par le biais d'une fiche de synthèse CALEOL

La commission d'attribution peut entendre à titre consultatif les représentants des collecteurs « action logement » pour les logements relevant de leur réservation.

Article X : LES DECISIONS DE LA CAL

Après présentation des demandes par le service commercial, la CALEOL, émet 5 types de décisions[7] :
De l'attribution du logement proposé à un candidat au rejet de sa candidature :

→ De l'attribution du logement en classant les candidats par ordre de priorité si multiplicité de candidats
→ De l'attribution sous conditions suspensives
→ De la non attribution motivée au regard de la politique d'attribution de PERIGORD HABITAT
→ De l'irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social

Article XI : MODALITES DE COMMUNICATION DES RESULTATS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION AUX CANDIDATS

Afin de bien informer les candidats quant aux suites de l'instruction de leur demande, PERIGORD Habitat a mis en place les modalités suivantes :

→ Mail, SMS et contact téléphonique relatif à la présentation de sa demande à la commission
→ Courrier de notification d'attribution, de notification de l'ordre de classement de la demande
→ Courrier de non-attribution exposant le ou les motifs

Article XII : PROCES VERBAUX

Chaque séance de la commission d'attribution donne lieu à la rédaction d'un procès-verbal regroupant les décisions prises pour chaque demande présentée.

Le procès-verbal est signé par le(a) Président(e) de la commission d'attribution. Les résultats sont adressés par mail à chaque membre de la commission, au Maire de la commune, au Président de l'EPCI d'implantation des logements attribués et au représentant de l'Etat dans le Département.

Article XIII : VOIES ET DELAIS DE RECOURS CONTRE UNE DECISION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Une décision de la Commission d'Attribution peut être contestée par les candidats :
→ Par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision dans un délai de 2 mois à partir de la décision, suite à un recours gracieux, par recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux
  → Soit dans un délai de 2 mois en cas de rejet du recours gracieux
  → Soit dans un délai de 2 mois en cas d'absence de réponse au terme des 2 mois, le silence valant rejet implicite
→ Directement par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la décision.

Article XIV : CONFIDENTIALITE/ REGLES DE DEONTHOLOGIE

[7] *Article R441-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)*

Toutes les personnes assistant à la Commission d'attribution sont tenues à la confidentialité des informations sur les demandeurs et les débats qui sont portées à leur connaissance. Compte tenu du caractère nominatif et des données personnelles des demandes examinées, les Membres de la CALEOL, ainsi que toutes personnes appelées à assister aux séances, sont tenus par un engagement de stricte confidentialité. Ils s'engagent à ne pas divulguer les informations dont ils ont pu avoir connaissance pour la préparation ou en cours des séances des commissions[8].
Tout manquement à cette obligation de confidentialité entrainera non seulement la révocation du membre de la CALEOL à cette commission mais également à toutes les instances de l'Office dans lesquelles il officie. En outre, l'Office se donne le droit d'engager des poursuites pénales en cas de manquement grave et avéré.

A l'issu de la commission d'attribution les membres de la commission doivent remettre au secrétariat de la commission les documents nécessaires à l'étude des demandes.

Si un membre de la commission est intéressé directement ou indirectement dans un dossier présenté, il est dans l'obligation de révéler la situation de conflit d'intérêts dans laquelle il se trouve, y compris s'il n'en tire aucun bénéfice matériel, il doit quitter la salle et ne pas participer au débat et au vote[9].

Article XV : PROCEDURE D'EXTREME URGENCE

Dans le cadre d'un relogement en urgence, la Commission d'Attribution sera réunie dès connaissance de la nécessité de reloger une famille. A ce stade, les services instructeurs vérifieront si le logement du demandeur est inhabitable (arrêté de péril, explosion, incendie, dégât des eaux, catastrophe naturelle), afin de vérifier si la situation d'urgence n'a pas été volontairement provoquée pour accéder à un autre logement. Le Maire de la commune sera consulté ainsi que les services sociaux (DDSP, CCAS,...).

Compte tenu de la situation, la Direction de la Clientèle adresse par mail à chaque membre de la commission une fiche de synthèse présentant la situation du demandeur et de la nécessité d'effectuer un relogement dans le cadre de la procédure d'urgence. Chaque administrateur se prononcera sur l'attribution, au regard des éléments fournis et vérifiés par le service instructeur, soit au minimum :

→ la demande est enregistrée dans le SNE avec N° unique de demande
→ Les conditions de séjour sur le territoire sont valides ou les conditions de nationalité Française
→ Les documents obligatoires sont bien fournis (avis d'imposition n-2 au regard des plafonds de ressources)

Chaque membre de la commission donnera son accord par mail.

La décision des membres de la Commission d'Attribution fera l'objet d'un Procès-Verbal signé par le (a) Président (e) de la Commission d'Attribution. Les conditions liées au Quorum seront également vérifiées.

Article XVI : COMMISSION NUMERIQUE[10]

Les commissions sous format numérique peuvent être organisées à la demande du Président de la CALEOL. 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.

Les outils informatiques garantiront: un accès informatique sécurisé, la confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs.

→ La convocation des membres de la CALEOL sera réalisée en transmettant par mail uniquement la liste des logements à attribuer et leurs caractéristiques, ainsi que les modalités techniques relatives à la tenue de la CALEOL.
→ La tenue de CALEOL en mode visio-conférence ou sous forme d'échanges téléphoniques sera privilégiée. Lorsque le mode visio-conférence est choisi, l'option pour un partage d'écran tel que le permettent les outils de type Teams ou Zoom sera privilégiée.
→ Les données transmises lors de cette CALEOL ou afin de la préparer, devront être détruites par les membres de la CALEOL au terme de la séance.

[8] *Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés*
[9] *La loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 (dite « SAPIN 2 »)*
[10] *Article L441-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)*

Article XVII: RAPPORT ANNUEL DE LA CAL

La 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 XVIII : EXAMEN DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS (FACULTATIF pour les zones détendues)

Dans le cadre de ses nouvelles compétences issues de la loi ELAN du 23 novembre 2018, la commission examine les conditions d'occupation des logements ainsi que de l'adaptation aux ressources du ménage.
Cette obligation s'impose pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement définies par Décret. La Dordogne n'est donc pas concernée par cette obligation.

Cependant dans les cas suivants :

- → Sur-occupassions ou sous-occupation
- → Logement adapté quitté par l'occupant handicapé
- → Handicap/perte d'autonomie nécessitant un logement adapté
- → Dépassement du plafond de ressources

Le bailleur transmet à la CALEOL les dossiers des locataires concernés
La commission constate la situation du locataire et définit les caractéristiques du logement adéquat
Elle peut conseiller l'accession sociale
L'avis de la commission est notifié au locataire
Le bailleur examine avec le locataire les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel

Chaque année une liste de résidence en vigilance sociale sera défini au regard des critères suivants :

- → A – CLASSEMENT PAR TRANCHE DE 10% :
  - ▶ DE 71 A 80% PRIORITE 3
  - ▶ DE 81 A 90% PRIORITE 2
  - ▶ DE 91 A 100% PRIORITE 1
- → B- CLASSEMENT AU REGARD DES RESSOURCES :
  - ▶ SANS EMPLOI / RESSOURCES PRECAIRES
  - ▶ RESSOURCES STABLES (CDI, RETRAITE, AHH …)
- → C- CLASSEMENT AU REGARD DE LA COMPOSITION FAMILIALE :
  - ▶ FAMILLES MONOPARENTALES
  - ▶ PERSONNES SEULES
  - ▶ COUPLES

Lors des attributions la CALEOL appliquera le système de rééquilibrage suivant :

LE REEQUILIBRAGE PEUT SE FAIRE SUR 1, 2 OU 3 CRITERES ENONCES CI-DESSOUS :

- ▶ 70% DES RI <60% DES PLAFONDS PLUS
- ▶ 40% DE SANS EMPLOI
- ▶ 60% AVEC DES RESSOURCES STABLES
- ▶ COUPLE 30%
- ▶ PERSONNE SEULE 30%
- ▶ MONOPARENTALE 40%