



SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE LOCALE

**REGLEMENT DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE
L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)
DE SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT**



Préambule :

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logement (CALEOL) est créée par le Conseil d'administration de SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT. Il en désigne, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires, les membres permanents.

Le Conseil d'Administration définit des orientations applicables à l'attribution des logements. Il valide, sur proposition de la commission d'attribution, le règlement intérieur de cette commission qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement et précise, notamment, les règles de quorum régissant ses délibérations.

La décision d'attribution nominative d'un logement locatif à un ménage déterminé, en application de l'article L 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.), est de la compétence de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements.

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements œuvrent dans la volonté d'égalité de traitement des dossiers des demandeurs de logements.

Les membres de la commission participent à la mixité sociale et à l'égalité des chances dans l'habitat en permettant l'accès à toutes les catégories de publics éligibles au parc social, dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité définis par le Conseil d'Administration.

Les travaux des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements se déroulent conformément aux dispositions de l'article L.441-1, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L.441 et en vertu de l'article L.441-2 modifié par la loi Egalité et Citoyenneté n°2007-86 du 27 janvier 2017, article 75 et par la loi ELAN du 23 novembre 2018, article 109 (modifiant l'article L.445-5-2 du C.C.H.).

I- OBJET DES CALEOL

Article 1 :

Les commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements ont pour missions :

- L'attribution nominative de tous les logements conventionnés ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, à usage d'habitation gérés par la SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT, qu'il s'agisse de logements neufs mis en première location ou de relocations de logements vacants, dans le respect des contingents de réservation ;
- L'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L.442-5-2 du C.C.H.

Les CALEOL attribuent les logements dans le respect des orientations de la politique générale d'attribution arrêtées par le conseil d'administration, de la réglementation en vigueur, des conventions de réservation et de la charte de la conférence intercommunale du logement.

II- COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

Article 2 :

Les implantations des groupes d'habitation de SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT sont situées sur deux communes des Hauts-de-Seine : Sceaux et Bourg-la-Reine.

En raison de la dispersion géographique du patrimoine, deux commissions locales sont instituées. Elles sont chargées de l'attribution nominative et de l'examen de l'occupation des logements locatifs sociaux situés sur leur commune respective.

III- COMPOSITION DES CALEOL

Article 3 : Composition

Les commissions sont chacune composées dans les conditions prévues notamment par les articles L.441-2 et R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation

(C.C.H.) de six membres avec **voix délibérative** désignés librement par le Conseil d'Administration, dont au moins un représentant des locataires.

Les personnes désignées librement doivent avoir des compétences ou une expérience dans le domaine du logement social.

En outre, participent avec **voix délibérative** les personnes suivantes :

- Le président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la MGP ou son représentant ;
- Le préfet de département du siège de l'organisme ou son représentant ;
- Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant.

Enfin, sont membres avec **voix consultative** :

- Les réservataires, non membres de droit, pour l'attribution des logements relevant de leur contingent ;
- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3 du C.C.H.

Article 4 : Durée du mandat

La durée du mandat des membres est de quatre ans et dans la limite du mandat municipal pour les membres élus. Elle est reconduite tacitement tant que la personne désignée conserve la qualité pour laquelle elle a été désignée.

Article 5 : Présidence des commissions

Les membres des commissions désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président choisi parmi les six membres titulaires à voix délibérative visés à l'article 3.

En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu Président.

Le Président est élu pour la durée de son mandat de membre de chaque commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements. Est également élu un vice-président dont la fonction consiste à présider les séances en l'absence du président.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la commission est présidée par le vice-président. En cas d'empêchement de ce dernier, la commission désigne, à la majorité des présents ou représentés, celui des membres qui doit présider la séance.

Article 6 : Quorum

La présence d'au moins trois membres titulaires (non compris le Maire de la commune et les membres ayant voix consultative), désignés par le conseil d'administration, est nécessaire pour que le quorum soit atteint.

Les délégations de pouvoir sont prises en compte dans les votes mais n'interviennent pas dans le calcul du quorum.

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

Le président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la MGP dispose lors des séances d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix si l'EPT a créé une conférence intercommunale du logement et s'il a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. A défaut, le maire, ou son représentant, dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Article 7 : Secrétariat des commissions

Le secrétariat de chaque commission est assuré par le personnel de SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT. L'organisation, l'animation et la rédaction des procès-verbaux lui sont confiés.

Article 8 : Périodicité et lieu de réunion

Conformément à l'article R.441-9 du Code de la construction et de l'habitation, les commissions se réunissent au moins une fois tous les deux mois.

Les commissions se tiennent dans les locaux du siège administratif de SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT, à savoir 11 rue Michel Charaire à Sceaux.

Article 9 : Convocation et ordre du jour

Une convocation est adressée par tout moyen (courrier, courriel) à chaque membre titulaire des commissions, aux maires et aux membres ayant voix consultative concernés par l'ordre du jour ainsi qu'au Préfet, au moins trois jours avant la commission.

La convocation comporte l'ordre du jour, le lieu, la date et l'heure de la commission. L'ordre du jour comprend le type, l'adresse, le financement et le contingent de réservation des logements à attribuer.

IV- REGLES GENERALES D'ATTRIBUTION

Article 10 : Traitement de la demande

Conformément à l'article L.441-2-1 du C.C.H., chaque demande de logement fait l'objet d'un enregistrement régional en Ile de France et départemental sur le reste du territoire, assorti d'un numéro unique, qui donne lieu à la délivrance d'une attestation.

L'attestation indique le numéro unique attribué au demandeur. Elle comporte la liste des bailleurs de logements sociaux disposant d'un patrimoine sur les communes demandées.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par les commissions d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique en cours de validité et que le dossier de candidature est complet.

Les dossiers de candidature sont présentés aux commissions par le secrétariat.

Article 11 : Processus d'attribution

Conformément aux dispositions de l'article R.441-3 du C.C.H., les CALEOL examinent au moins trois dossiers de candidature par logement à attribuer.

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

- Candidatures de ménages désignés par le Préfet en application du 7^{ème} alinéa du II de l'article L.441-2-3 du C.C.H. (candidat DALO) ;
- En cas d'insuffisance du nombre de candidats.

Lorsque les réservataires ne présentent pas trois dossiers, ils doivent notifier par écrit à la commission d'attribution l'insuffisance du nombre de candidats à présenter. Les éléments justificatifs de l'insuffisance du nombre de candidats sont conservés.

Les logements sont attribués en application de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en tenant compte « notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Il est également tenu compte de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés ».

Article 12 : Décisions des CALEOL

12-1 : Attribution

Les commissions procèdent souverainement aux attributions de logements.

Pour chaque candidat, les commissions d'attribution prennent l'une des décisions suivantes (article R.441-3 du C.C.H.) :

- a) Attribution du logement proposé au candidat ;
- b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 par le ou les candidats classés devant lui ;

- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation n'est pas remplie par le candidat 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 condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution ;
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé dans toutes les hypothèses où la commission dispose d'un motif lui permettant de ne pas accepter la candidature, autre que celui lié à l'irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social ;
- e) Rejet pour cause d'irrecevabilité mentionnée au d) de l'article R.441-2-8 notifiée dans les conditions prévues à l'article L.441-2-2.

Chaque candidature examinée en commission doit faire l'objet d'une des décisions suscitées, l'ajournement étant impossible.

La décision d'attribution doit être notifiée par écrit au candidat. Ce dernier devra faire connaître son acceptation ou son refus dans le délai de dix jours calendaires à compter de la notification.

Il est précisé qu'en cas de décision visée au c), à savoir attribution sous condition suspensive, la production de la (ou des) pièce(s) manquante(s) en cause doit intervenir dans un délai maximum de dix jours calendaires, courant à compter de la notification.

12-2 : Examen triennal des conditions d'occupation des logements

Dans les zones tendues, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation du logement de ses locataires.

Le dispositif s'applique tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de bail, y compris aux contrats en cours, pour les locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

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

La CALEOL formule un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Son avis est notifié aux locataires concernés.

Article 13 : Bilan annuel d'activité des commissions d'attribution des logements

Un bilan global de l'activité des commissions d'attribution est élaboré et présenté, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration de SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT.

Article 14 : Confidentialité des informations

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des décisions d'attribution prononcées, toutes les personnes appelées à assister aux commissions sont tenues à une obligation de réserve et de discrétion à l'égard des tiers sur le contenu des informations portées à leur connaissance.

Article 15 : cas des logements financés en PLI

Les logements financés en PLI se situent uniquement sur la commune de Sceaux.

Les logements financés en PLI ne sont pas examinés en commission. Ils font l'objet d'une proposition de candidature par la ville de Sceaux, dans un délai d'un mois suite au congé donné par le locataire. Au-delà, sans proposition, les logements seront examinés par le Président directeur général.

Les services de SCEAUX BOURG-LA-REINE HABITAT vérifient la conformité des dossiers proposés.

Article 16 : Application du règlement intérieur

Chaque Président de commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements est chargé de l'application du présent règlement intérieur.

Article 17 : Modification du règlement intérieur

Toute modification au présent règlement sera impérativement soumise au Conseil d'Administration pour approbation.