

# COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS - RÈGLEMENT INTÉRIEUR

<b>RÈGLEMENT INTÉRIEUR</b>	<b>3</b>
Titre 1... PRÉAMBULE .....	3
Titre 2.. OBJET DESCALEOL .....	3
Titre 3.. DURÉE DESCALEOL.....	4
Titre 4.. COMPOSITION DESCALEOL.....	4
Titre 5... ORGANISATION DES CALEOL.....	5
a) Périodicité des réunions .....	5
b) Convocation .....	6
c) Commissions numériques .....	6
d) Quorum .....	7
Titre 6... MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DESCALEOL.....	7
e) Présentation des demandes de logement .....	7
f) Compétences pour l'attribution des logements .....	8
g) Situation d'urgence .....	9
h) Examen triennal des conditions d'occupation des logements .....	9
Titre 7.. DÉCISIONS ETCOMPTE-RENDUSDESCALEOL.....	10
i) Décisions.....	10
j) Décision d'attribution .....	10
k) Décision d'attribution parclassement.....	10
l) Décision d'attribution sous condition suspensive.....	11
m) Décision de non attribution.....	11
n) Décision de rejet pour irrecevabilité .....	12
o) Abrogation et retrait d'une décision créatrice de droits.....	12
p) Comptes-rendus.....	12
q) Confidentialité .....	12
Titre 8... MODALITÉS DE COMMUNICATION DES DÉCISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION.....	12
Titre 9.. VOISETDELAISDERECOURSCONTREUNEDECISION DELACOMMISSION D'ATTRIBUTION .....	13
Titre 10.. COMPTE-RENDU DE L'ACTIVITÉ DESCALEOL .....	13
Titre 11. MODIFICATION DU RÈGLEMENTINTÉRIEUR.....	14
Titre 12. ANNEXE AU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DESCALEOL.....	14

<b>LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET SES CRITÈRES DE SÉLECTION</b>	<b>15</b>
Titre 1. .. PRÉAMBULE .....	15
Titre 2. .. POLITIQUE D'ATTRIBUTION.....	15
a) Critères de sélection et demandeurs prioritaires .....	15
b) Décisions .....	19
c) Modalités de communication des décisions de la Commission d'Attribution .....	19
d) Transparence des attributions .....	19

# RÈGLEMENT INTÉRIEUR

## Titre 1. PRÉAMBULE

La politique d'attribution du patrimoine est de la compétence du Conseil d'Administration.

Toutes les attributions de logement réalisées sur le patrimoine d'HABITAT 77 relèvent exclusivement d'une décision de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité définis par le Conseil d'Administration, dans le respect des contingents et droits de réservation, qu'il s'agisse de logements mis en première location, de relocation des logements vacants ou de mutations internes à HABITAT 77.

Les travaux des Commissions d'attribution se déroulent conformément aux dispositions des articles L.441 -2 et R.441-1 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation (CCH).

Il est créé deux Commissions :

- **Une Commission sur le Nord du Département de Seine-et-Marne.**
- **Une Commission sur le Sud du Département de Seine-et-Marne.**

Elles sont chargées de l'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements au sein d'HABITAT 77 qui ont respectivement pour compétence géographique :

- **La Commission sur le Nord du Département de Seine-et-Marne (territoires Gondoire Pays de France, Paris Vallée de la Marne, Pays de la Brie) : au 1 rue Jean Renoir, 77200 TORCY**
- **La Commission sur le Sud du Département de Seine-et-Marne (territoires de Sénart, Melun Pays de Seine, Melun Porte de la Brie, Gâtinais Seine-et-Loing) : au 10 Avenue Charles Péguy, 77000 MELUN**

Les Commissions devront respecter les orientations de la politique générale d'attribution des logements définies par le Conseil d'Administration.

Les premières Commissions chargées de l'attribution des logements ont été créées lors du Conseil d'Administration du 11 septembre 2008.

Ce présent Règlement Intérieur a été adopté le 24 octobre 2019 en séance du Conseil d'Administration.

## Titre 2. OBJET DE LA CALEOL

La CALEOL est l'instance décisionnaire en matière d'attribution. Elle a pour missions :

L'attribution nominative des logements appartenant à l'office, ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant ou non au droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL),

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, de procéder à l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L.442-5-2 du Code de la construction et de l'Habitation (en attente de publication du Décret).

### **Titre 3. DURÉE DES CALEOL**

La durée de chaque Commission n'est pas limitée.

### **Titre 4. COMPOSITION DES CALEOL**

- **Composition**

Chacune des deux CALEOL est composée comme suit :

- **Avec voix délibérative**

Six (6) membres, dont l'un au moins à la qualité de représentant des locataires, désignés par le Conseil d'Administration ;

Les représentants des locataires doivent satisfaire aux conditions d'éligibilité exigées du ou des administrateurs représentant des locataires ;

Le représentant de l'Etat dans le département (ou son représentant) ;

Le Maire de la commune (ou son représentant) sur laquelle sont situés les logements à attribuer ;

Les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, ou leurs représentants ;

S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 du Code de la construction et de l'Habitation et comprenant l'attribution des logements, le président de la Commission d'Attribution de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

- **Avec voix consultative :**

Le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du Code de la construction et de l'Habitation ;

Les réservataires, pour ce qui concerne l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Par ailleurs, le Président de la Commission peut aussi appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

- **Durée du mandat des membres**

La durée du mandat des membres est limitée à la durée de leur mandat en qualité de membre du Conseil d'Administration.

En cas de cessation des fonctions ou à l'expiration du mandat d'un administrateur siégeant à la Commission, le Conseil d'Administration désigne alors un nouvel administrateur pour le remplacer jusqu'au terme du mandat des autres membres de la Commission.

Pour les représentants des locataires, la durée du mandat est limitée à la durée du mandat de représentant des locataires. Si le représentant des locataires cesse d'être locataire d'HABITAT 77 avant l'expiration du mandat, celui-ci est de droit déclaré démissionnaire. La fin du mandat du nouveau membre nommé par le Conseil d'Administration est celle de la personne qu'il remplace.

Le mandat du président expire en même temps que sa fonction de membre de la Commission.

Chaque membre des Commissions peut être remplacé par un ou plusieurs suppléants dont les conditions de nomination et de révocation sont identiques à celles du membre qu'il remplace.

- **Présidence des Commissions**

Les membres de chaque Commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président choisi parmi les 6 membres titulaires à voix délibérative visés « A Composition » ci-dessus.

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

Le Président est élu pour la durée de son mandat de membre de la Commission.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la Commission désigne en son sein un président parmi les membres présents lors de la séance.

- **Gratuité des fonctions des membres de chaque Commission**

La fonction de membre de chaque Commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la Commission qui exerce la présidence.

Seul le remboursement des frais de transport sur justificatifs et le versement d'une indemnité forfaitaire de déplacement peuvent être décidés par le Conseil d'Administration et alloués aux seuls membres de la Commission ayant la qualité d'administrateur.

## **Titre 5. ORGANISATION DES CALEOL**

### **a) Périodicité des réunions**

Chaque CALEOL se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois toutes les deux semaines, excepté lors des mois de juillet et août où la Commission d'Attribution se tient mensuellement.

Elles se tiendront dans chacune des Directions Territoriales situées au Nord<sup>1</sup> et au Sud<sup>2</sup> en un lieu fixé pour chaque réunion, par le Président de ladite Commission.

En cas de modification du lieu de réunion, les participants à la Commission en seront préalablement informés au moins 48 heures avant.

---

<sup>1</sup> 1 Rue Jean Renoir 77200 Torcy

<sup>2</sup> 10 avenue Charles Péguy 77 000 Melun

## b) Convocation

Les séances sont planifiées de façon semestrielle après accord des membres de la Commission.

Les membres de chaque Commission sont convoqués, dix jours avant, aux séances par tous moyens, même verbalement par le Président de la Commission sur un ordre du jour / ou convocation arrêtée par lui et transmis à l'avance.

En cas d'indisponibilité d'un titulaire, le secrétariat CALEOL contacte téléphoniquement l'un des suppléants et veille à les inviter à tour de rôle. Les suppléants sont désignés par le Conseil d'Administration ils sont indifféremment sollicités en cas de besoin pour les CALEOL Nord et Sud.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou son représentant reçoit également le planning du semestre.

Le Maire et le Préfet de département sont invités, par tous moyens également, à participer à la CALEOL, dix jours au moins avant la tenue de la séance, par ailleurs le Maire est informé de la future attribution d'un logement sur sa commune.

En cas d'extrême urgence (relogement suite à incendie par exemple), les situations des familles relogées provisoirement seront portées à la connaissance des membres de la CALEOL suivante / la plus proche.

Le Président de chaque Commission peut également convoquer à titre consultatif, par tous moyens, les personnes de son choix.

## c) Commissions numériques

Conformément aux dispositions prévues à l'article L. 441-2 du CCH, pour favoriser la participation en séance des représentants des collectivités territoriales, et après accord du représentant de l'Etat dans le département, la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation de logements peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance.

Pendant la durée de la Commission numérique, les membres de la Commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'un outil informatique garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et ont la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une Commission d'Attribution physique.

Pour le bon fonctionnement des Commissions numériques, chaque membre dispose d'un identifiant et d'un mot de passe lui permettant un accès sécurisé. En cas d'oubli du mot de passe, tout membre de la Commission peut générer un nouveau mot de passe via l'outil informatique .

Le suppléant dispose également de son propre identifiant et mot de passe.

Les membres de la Commission se prononcent sur les attributions nominatives par le biais de l'application extranet, alimenté par les collaborateurs de l'organisme.

Afin de garantir la confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs, les membres de la Commission n'ont accès qu'aux dossiers relevant de leur périmètre.

L'application extranet permet l'édition d'un procès-verbal des attributions et des décisions prises, une fois les votes clôturés. Seuls les votes des membres ayant voix délibérative sont pris en compte pour l'établissement du procès-verbal de Commission et le calcul du quorum.

Une feuille de présence, mentionnant les membres convoqués et leur localisation géographique, sera dupliquée sur chaque site et signée par les membres présents sur ce site.

#### d) Quorum

Chaque CALEOL peut valablement délibérer, dès lors que trois de ses membres de droit avec voix délibérative sont présents dont au moins deux administrateurs, titulaires ou suppléants, sont présents.

Sont réputés présents les membres participant à la réunion par voie d'audio ou de visioconférence.

Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe, avec voix délibérative, aux séances uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente.

La représentation d'un membre titulaire de la Commission peut être effectuée, soit par la présence d'un suppléant, soit par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre, titulaire ou suppléant, de la Commission présent lors de la séance. Chaque membre titulaire ou suppléant de la Commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de quatre jours francs.

## Titre 6. MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DESCALÉOL

#### e) Présentation des demandes de logement

Conformément à l'article R.441-3 du Code de la construction et de l'Habitation les CALEOL examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

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

- candidatures de personnes désignées par le préfet en application du 7<sup>ème</sup> alinéa du II de l'article L.441 -2-3 du CCH (candidat DALO);
- candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du CCH (subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux) ;
- en cas d'insuffisance du nombre descandidats.

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

Conformément à l'article L. 441 -2-1 du Code de la construction et de l'Habitation, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la CALEOL si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement national et enregistrée dans le système national d'enregistrement (SNE) dans les conditions fixées par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Cependant, HABITAT 77 peut être amenée à procéder à des relogements de locataires bénéficiant d'ores et déjà d'un logement locatif social sur son parc. Dans ce cadre, les règles d'attributions ne viennent pas à s'appliquer. C'est notamment le cas lors de la mise en œuvre des relogements pour sous-occupation (article L. 442-3-1 du CCH), démolition (article L. 442.6 du CCH), voire lors d'échanges de logement (article 9 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

## f) Compétences pour l'attribution des logements

La décision d'attribution est prise à la majorité des membres présents ou représentés. Les votes se font uniquement à main levée.

En application de l'article R441-9 d) du Code de la Construction et de l'Habitation, en cas d'égalité des voix, le maire dispose d'une voix prépondérante si le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris n'en dispose pas.

En cas d'absence du maire et d'égalité des voix, le président de la Commission d'Attribution des Logements bénéficie de la voix prépondérante.

Conformément à l'article R.441-3 du Code de la construction et de l'Habitation, pour chaque candidat, la Commission d'Attribution prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat ;
- 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 placés devant lui ;
- 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 désigner 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 ;
- Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- Rejet pour cause d'irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, notifiée dans les conditions prévues à l'article L.441-2-2.

Aucun échange ni aucune attribution de logement ne pourra être réalisé sans obtenir l'autorisation préalable de la Commission d'Attribution des Logements, excepté dans les cas prévus par la loi et qui s'imposeraient à l'Office. Dans ce dernier cas, les dossiers feront malgré tout l'objet d'un contrôle purement formel de la part de la Commission.

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

Les décisions de la Commission d'Attribution des Logements sont consignées par les services administratifs d'HABITAT 77 en charge de l'instruction des dossiers par procès-verbal.

En application de l'article R 441 -10 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire de cette offre pour faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à dix jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

### g) Situation d'urgence

Dans le cadre d'un relogement en urgence, le Directeur Général ou son mandataire, peut proposer un logement à un demandeur en extrême difficulté, dès lors que ce dernier remplit les conditions nécessaires.

- sont exclus d'un examen en Commission d'Attribution, les conventions d'occupations précaires passées suite à un sinistre, un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

Toutefois, le locataire réintègre son logement à l'issue des travaux dans le logement dont il a été attributaire et qui a été sinistré.

Il en est rendu compte à la CALEOL qui suit.

- La Commission peut donc être amenée à entériner les attributions à titre exceptionnel (relogement à titre définitif), qui auraient été faites avec accord du président de la Commission, du fait d'un sinistre (incendie, inondation) survenu à un locataire à jour dans le paiement de son loyer et n'étant pas à l'origine de troubles locatifs.

### h) Examen triennal des conditions d'occupation des logements

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, la Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation de logements examine les conditions d'occupation des logements signalés par HABITAT 77, ainsi que l'adaptation de ces logements aux ressources des ménages. Elle formule des avis sur les offres de relogement à faire aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Cet examen périodique des locataires pour les logements devra avoir lieu tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat, afin de proposer "un logement adapté aux souhaits de l'occupant et ses capacités" dans les cas suivants :

- Sur-occupation telle que définie à l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;
- Sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH ;
- Départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté au handicap ;
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté ;
- Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

Si la Commission constate que le locataire est bien dans l'une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin. Ensuite HABITAT 77, en lien avec le locataire, examinera les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

En cas de refus des propositions de mutations, les sanctions prévues aux articles L 442-3-1 et L 442-3-2 du CCH restent applicables aux locataires concernés.

Les catégories de locataires non concernées par une obligation de mutation sont définies aux articles L 442-3-1 et L 44 2-3-2 du CCH.

La CALEOL formule également un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires.

Elle peut également conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Son avis est notifié aux locataires concernés.

## **Titre 7. DÉCISIONS ET COMPTES-RENDUS DES CALEOL**

### **i) Décisions**

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

En cas d'égalité des voix, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante.

Pour chaque dossier de demande de logement, le vote s'effectue à haute voix ou à main levée.

Lorsque la CALEOL se réunit à distance, 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.

Postérieurement à la Commission, le candidat a accès aux informations concernant la décision de la Commission, son rang en cas d'attribution sous réserve de refus du ou des candidats précédents, ainsi que des motifs de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive et en cas de non attribution.

Il a également accès, en présence d'une décision d'attribution, à la description précise du logement proposé et, le cas échéant, le fait que le logement lui est proposé au titre du droit opposable au logement. Les conséquences de son éventuel refus de l'offre de logement ainsi faite, notamment lorsque le logement a été proposé au titre du droit au logement opposable, lui sont également communiquées.

### **j) Décision d'attribution**

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 à compter de la notification.

### **k) Décision d'attribution par classement**

En cas de décision d'attribution par classement, le candidat devra faire connaître son acceptation ou son refus dans le délai imparti par la Commission, conformément à l'article R.441-10 du Code de la construction et de l'Habitation, ledit délai ne pouvant être inférieur à dix jours. En cas de refus, l'attribution du logement est alors prononcée au profit du candidat suivant dans le classement sans qu'il soit nécessaire de soumettre à nouveau le dossier à la Commission. En revanche, en cas d'acceptation, une décision de non-attribution sera adressée aux candidats de second et troisième rang une fois le contrat de location du logement proposé signé par l'attributaire.

### l) Décision d'attribution sous condition suspensive

Une décision d'attribution sous condition suspensive sera prononcée par la Commission uniquement 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 sa demande. Ce type de décision emporte l'obligation pour l'Office 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. Ledit délai est laissé à la libre appréciation de la Commission. Ce type de décision ne peut, en conséquence, viser que l'attente de la production d'un document relatif à la justification du respect des plafonds de ressources ou de la régularité du séjour.

Dès lors que le candidat justifie avoir réalisé la condition dans le délai imparti, l'attribution est alors automatique, sans qu'il y ait besoin de soumettre à nouveau le dossier en Commission pour faire constater que la condition a bien été respectée. Il en est de même en cas de non réalisation de la condition. Dans un tel cas, la décision se transforme automatiquement, sans formalité supplémentaire, en non-attribution.

### m) Décision de non attribution

La Commission peut prendre une décision de non-attribution du logement proposé dans toutes les hypothèses où elle 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.

Toute décision de non-attribution doit être communiquée au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution.

L'attribution d'un logement sera automatiquement refusée par la Commission notamment dans les cas suivants :

- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement à attribuer ;
- Le demandeur ou son codemandeur est déjà propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et à ses capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé.

Les autres motifs suivants peuvent conduire à une non attribution, à savoir :

- Attribution à un autre candidat (dans le cadre d'une attribution par classement) ;
- Non adéquation de la capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives ; inadéquation du logement aux besoins (en raison de sa typologie, de sa localisation...) ; absence d'offre disponible correspondant aux besoins du demandeur ;
- Dette locative, envers le bailleur, au moment de l'attribution.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritaire par la Commission de médiation et désigné par le Préfet à HABITAT 77 pour être relogé, la Commission d'Attribution concernée se prononce sur l'attribution d'un logement comme pour toute autre attribution. En cas de refus de la candidature, la Commission devra argumenter sa décision auprès du Préfet ou du délégataire du droit au logement opposable.

#### n) Décision de rejet pour irrecevabilité

La décision d'irrecevabilité de la demande est prise par la Commission au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. Il en va notamment ainsi :

- En cas d'absence de titre de séjour régulier du demandeur ou de son codemandeur ;
- Lorsqu'il est avéré que les pièces communiquées par le demandeur dans le dossier sont falsifiées ;
- En cas de dépassement des plafonds de ressources permettant d'obtenir un logement social.

La décision d'irrecevabilité doit être notifiée au demandeur par courrier recommandé *avec avis de réception* ou tout autre moyen d'attester de la remise et être *motivée*.

#### o) Abrogation et retrait d'une décision créatrice de droits

Conformément aux dispositions des articles L 242-1 et suivants du Code des Relations entre les Publics et l'Administration, la CALEOL peut abroger ou retirer une décision créatrice de droits si elle est illégale et si l'abrogation ou le retrait intervient dans le délai de quatre mois suivant la prise de cette décision.

#### p) Comptes-rendus

A la fin de chaque séance, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance et par un autre membre de la Commission.

Les procès-verbaux, ainsi que les fiches de commissions, sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

#### q) Confidentialité

Compte-tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une CALEOL sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance.

Les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision doivent être laissés sur place.

## **Titre 8. MODALITÉS DE COMMUNICATION DES DÉCISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION**

Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Il est rappelé que le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social.

Postérieurement au dépôt de la demande, le demandeur de logement a accès à des informations concernant :

- En cas de mise en place d'un système de cotation de la demande, outre les informations prévues au dernier alinéa de l'article L.441-2-6 le délai d'attente prévisionnel en fonction du type de logement sollicité dans les conditions définies par le plan partenarial de gestion partagée et d'information du demandeur, ainsi que les cas dans lesquels les refus de logement adapté ont des effets sur la cotation de la demande et la nature de ces effets ;
- La décision de la Commission d'Attribution , le rang du demandeur en cas d'attribution sous réserve de refus du ou des candidats précédents et les motifs de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive et en cas de non-attribution ;
- En cas de décision d'attribution, la description précise du logement proposé et, le cas échéant, le fait que le logement lui est proposé au titre du droit opposable au logement ;
- Les conséquences de son éventuel refus de l'offre de logement faite dans les conditions de l'article R.441 -10 à la suite d'une décision d'attribution prise par la Commission d'Attribution , notamment lorsque le logement a été proposé au titre du droit au logement opposable.

## **Titre 9. VOIES ET DELAIS DE RECOURS CONTRE UNE DÉCISION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION**

Une décision de la Commission d'Attribution peut être contestée par les personnes intéressées :

- Par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision puis, suite à ce recours gracieux, par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif territorialement compétent ;
- Soit dans un délai de deux mois en cas de rejet de la demande ;
- Soit dans un délai de deux mois en cas d'absence de réponse au terme de deux mois, le silence valant rejet implicite ;
- Ou directement par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

## **Titre 10. COMPTE-RENDU DE L'ACTIVITÉ DES CALEOL**

Chaque Commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration de l'Office.

Chaque Commission communique également au Préfet de département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés ci-avant et aux maires des communes intéressées, toutes les informations telles que prévues par les articles L. 441- 2-5 et R.441-2- 8 et R.441- 2-9 du Code de la construction et de l'Habitation.

Conformément à l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'Habitation, l'Office rend public les conditions dans lesquelles elle procède à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les Commissions ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations effectuées.

## **Titre 11. MODIFICATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR**

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

## **Titre 12. ANNEXE AU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES CALEOL**

# LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET SES CRITÈRES DE SÉLECTION

## Titre 1. PRÉAMBULE

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

Cette attribution doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement. Elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire à toutes les catégories de publics éligibles au parc social.

Cela favorise l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Dans le cadre des orientations fixées par la réglementation, cet engagement sera décliné suivant les orientations des Conventions Intercommunales d'attribution.

## Titre 2. POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Pour ce qui concerne l'attribution des logements locatifs sociaux, HABITAT 77 s'engage à respecter les prescriptions légales suivantes :

- Conditions de ressources fixées par arrêté ministériel ;
- Réservations de logements au bénéfice de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics, des établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie, et les organismes à caractère désintéressés ;
- Attribution aux demandeurs qui se sont enregistrés selon la procédure du numéro unique.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une Commission d'Attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique national qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L. 442 -8-1 du CCH.

Pour apprécier les ressources du ménage demandeur, la commission étudie le taux d'effort calculé selon l'Arrêté du 10 mars 2011.

### a) Critères de sélection et demandeurs prioritaires

- **Instruction et présentation des dossiers**

Concernant le contingent propre à HABITAT 77, le gestionnaire d'attribution sélectionne les dossiers pour le passage en Commission d'Attribution sous la responsabilité du territoire concerné.

Concernant les logements réservés, les dossiers sont communiqués par les réservataires.

Dans les deux situations (logement sur contingent propre ou logement réservé), il est tenu compte de l'ancienneté de la demande et des choix exprimés par les candidats.

Dans tous les cas, les attributions sont faites en respectant le droit des publics prioritaires conformément à l'article L. 442-2.3 de l'alinéa 7 du II du CCH.

La liste des dossiers examinés est arrêtée au plus tard trois jours avant la tenue de la CALEOL.

Chaque candidat pourra être reçu en entretien individualisé pour faire le point sur sa demande et approfondir avec le gestionnaire d'attribution la connaissance de la situation. Il appartiendra au candidat de produire les pièces justificatives énumérées par arrêté ministériel du 6 août 2018.

Pour chaque logement, il est proposé au moins trois candidats, sauf en cas d'insuffisance de la demande ou dans le cas de ménage en situation de droit au logement opposable (DALO, art R. 441-3 du CCH).

En application de l'article R441-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire de cette offre pour faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à dix jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

En cas de refus par le bénéficiaire, l'attribution est prononcée au profit du candidat suivant. Dans le cas où le taux d'effort dépasserait 30 %, la commission appréciera la situation au regard du reste pour vivre au cas par cas.

HABITAT 77 peut être amené à procéder à des relogements de locataires bénéficiant d'ores et déjà d'un logement locatif social sur son parc. Dans ce cadre, les règles d'attributions ne viennent pas à s'appliquer. C'est notamment le cas lors de la mise en œuvre des relogements pour sous-occupation (article L. 442.2 du CCH), démolition (article L. 442.6 du CCH), voire lors d'échanges de logement (article 9 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

Toutefois, HABITAT 77, pour assurer la transparence et la traçabilité desdits relogements, notifie aux procès verbaux des CALEOL la mise en œuvre du relogement.

En dehors de la mise en œuvre des droits de relogement, les locataires du parc de HABITAT 77 souhaitant changer de logement sont invités à remplir une demande de logement social pour l'obtention d'un numéro unique d'enregistrement si celui-ci ne lui pas été préalablement délivré.

- **Critères de sélection**

Les critères de priorité sont fixés par l'article L. 441-1 du CCH. Ces derniers sont appliqués en cohérence avec les dispositions de la loi « Egalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017, la loi « ELAN » du 23 novembre 2018 et la politique intercommunale, qui ont comme finalité la mise en œuvre du droit au logement et la mixité sociale au sein des territoires.

Les attributions sont prononcées en tenant compte :

- du patrimoine ;
- de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage ;
- de l'éloignement des lieux de travail ;
- de la mobilité géographique liée à l'emploi ;

- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs ;
- du montant de l'APL, ALS ou ALF auxquelles le ménage peut prétendre ;
- des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en EHPAD ;
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Conformément aux objectifs de la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et de la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, 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 :

- 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.
- personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 31 2- 1 du même code.
- 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.
- personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition.
- personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
- personnes exposées à des situations d'habitat indigne.
- 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 I<sup>er</sup> du même code.
- *bis.* personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
  - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;

- une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime.
  - 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 ;
  - 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 ;
  - 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 ;
  - personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
  - personnes menacées d 'expulsion sans relogement.
- **Objectifs quantitatifs**

L'attribution des logements doit favoriser l'égalité des chances et la mixité sociale en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les acteurs que sont, non seulement les collectivités territoriales, mais aussi, de manière générale, les réservataires de logements doivent contribuer à l'atteinte des objectifs fixés.

Au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable (DALO) ou, à défaut, aux personnes prioritaires. En cas de manquement d'un bailleur social à cette obligation, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution. Ces attributions s'imputent sur les logements réservés.

Au moins un quart des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destinée aux DALO ou à défaut aux personnes prioritaires. En cas de manquement le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution. Ces attributions s'imputent sur les logements non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur à la suite de l'échec de l'attribution à un candidat présenté par un réservataire.

Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre en charge du logement.
- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Sur les territoires concernés par les objectifs d'attribution, au moins 50% des attributions annuelles de logements situés en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) doivent être consacrés à des demandeurs ne relevant pas du premier quartile. Cet objectif ne relève plus des orientations de la conférence intercommunale du logement mais est prévu par la loi.

Lorsque l'attribution d'un logement situé dans un QPV à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux à bas revenus (1<sup>er</sup> quartile).

#### **b) Décisions**

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions d'attribution prévues à l'article L. 441 - 2 du CCH examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du CCH.

Pour chaque candidat, la Commission d'Attribution prend l'une des décisions mentionnées au Titre 7 "DÉCISIONS ET COMPTES-RENDUS DES CALEOL" du Règlement Intérieur.

#### **c) Modalités de communication des décisions de la Commission d'Attribution**

Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution, conformément aux dispositions du Titre 8 "MODALITÉS DE COMMUNICATION DES DÉCISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION" du Règlement Intérieur.

#### **d) Transparence des attributions**

Afin de garantir la transparence de l'ensemble du processus d'attribution, le règlement intérieur de la Commission d'Attribution qui définit les conditions dans lesquelles sont désignés les candidats, est un document public mis à la disposition de l'ensemble des demandeurs de logement et de toute autre personne qui en ferait la demande.