

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION du vendredi 17 avril 2020

Actualisation du règlement intérieur des Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

L'ordonnance n°2020-347 du 27 mars 2020 adaptant le droit applicable au fonctionnement des établissements publics et des instances collégiales administratives pendant l'état d'urgence sanitaire parue au Journal Officiel du 28 mars 2020 autorise les CALEOL à recourir à des réunions dématérialisées ou à la visioconférence. Le procédé choisi doit permettre d'assurer l'échange d'écrits transmis par voie électronique permettant un dialogue en ligne ou par messagerie.

La convocation des membres est envoyée par courriel ou courrier avec l'ordre du jour, accompagné d'un résumé des dossiers présentés.

Les pouvoirs et feuilles de participation sont adressés par courriel.

Les observations émises par chacun des membres sont communiquées à l'ensemble des participants ou leur sont accessibles de façon à ce qu'ils puissent répondre pendant la CALEOL, afin d'assurer le caractère collégial de celle-ci.

Il est indiqué dans le procès-verbal de la commission d'attribution, le détail et les raisons des mesures dérogatoires qui auront été prises.

Siloge, pour s'adapter à l'état d'urgence et poursuivre l'activité à mis en place les CALEOL dématérialisée.

Il vous est proposé de modifier le règlement intérieur des Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de SILOGE afin d'intégrer ces nouvelles dispositions par ailleurs prévues par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,



REGLEMENT INTERIEUR
concernant
LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE
L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE SILOGE

Cadre réglementaire :

Conformément aux dispositions des articles L441-2 et suivants et R441-9 et suivants du C.C.H., il est créé une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) chargée :

- d'attribuer nominativement chaque logement locatif, tous réservataires confondus,
- d'examiner les conditions d'occupation des logements de SILOGE

Le règlement intérieur est défini par le Conseil d'Administration de SILOGE et mis à jour autant que nécessaire.

I. Objet

Attributions de logements

La commission a pour objet l'attribution nominative des logements (ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement) mis ou remis en location, ainsi que les mutations à l'intérieur de ce patrimoine.

L'examen des demandes pour des logements financés sans aide de l'Etat ne rentre pas dans le champ d'action de la commission ainsi que les conventions d'occupation précaire. Toutefois, la commission pourra recevoir pour information, communication des locations susmentionnées.

La commission d'attribution est seule compétente pour attribuer les logements de SILOGE, dans le respect des contingents et droits de réservation éventuellement applicables.

En cas d'urgence, la commission peut être amenée à se prononcer sur une attribution, alors que la famille a déjà pris possession du logement. Celle-ci devra être présentée et validée dès la commission suivante.

Examen d'occupation des logements

Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, la CALEOL a pour mission d'examiner, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement de locataires que le bailleur lui soumet.

II. Périodicité et lieu

La commission d'attribution des logements se réunit au moins 1 fois par mois au siège de chaque agence de gestion :

- BERNAY
- EVREUX
- PONT AUDEMER
- VAL DE REUIL
- VERNEUIL D'AVRE ET D'ITON

Des réunions supplémentaires, en cas de besoin, pourront intervenir.

III. Composition

La commission d'attribution est composée :

- de 6 membres permanents nommés par le Conseil d'Administration et disposant d'une voix délibérative, dont un représentant des locataires.
- du Préfet, ou son représentant, avec une voix délibérative, ainsi qu'un représentant des associations agréées par le Préfet, menant une action d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées.
- du Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de PLH, avec une voix délibérative.
- et du Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant. Le Maire participe aux séances et dispose d'une voix délibérative. Il peut également se faire représenter à la commission par l'un des membres de celle-ci ou faire connaître sa position par tout moyen écrit à sa convenance, au plus tard la veille de la commission ; celle-ci sera examinée par les membres de la commission, en séance.

Chaque membre de la commission ne peut recevoir plus d'un pouvoir, en plus du sien propre.

Il est créé une commission d'attribution dans chacune des agences SILOGE de gestion composée des membres suivants :

- le(a) Directeur(ice) Général(e),
- un membre du Comité de Direction,
- le Responsable du Service Relations clientèle,
- le Responsable d'Agence (suppléant : l'Adjoint au Responsable d'Agence),
- un collaborateur chargé de la gestion locative,
- le représentant des locataires titulaire ou son suppléant,

- le Préfet ou son représentant,
- le Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent ou son représentant,
- le représentant de la Collectivité compétente.

Le Conseil d'Administration peut révoquer un membre de la commission s'il a un motif pour le faire. Il devra, à cet effet, notifier une décision motivée au membre qu'il se propose de révoquer.

IV. Quorum, décisions et compte-rendu

La commission d'attribution des logements peut valablement délibérer dès lors qu'au moins trois membres nommés par le Conseil d'Administration sont présents ou représentés. Aucune condition de quorum n'est nécessaire sur seconde convocation. Chaque pouvoir est à prendre en compte dans le quorum.

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés. En cas d'égalité, la voix prépondérante est donnée au Président de l'EPCI si celui-ci a créé sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et a adopté son Plan Partenarial de



Gestion de la Demande (PPGD). Si ces conditions ne sont pas réunies, la voix prépondérante est donnée au Maire.

A l'issue de chaque séance, est transmis à chaque membre :

- un compte-rendu de l'examen des demandes de logement, signé par le Président,
- un procès-verbal des attributions, signé par le Président.

Chaque année, la commission d'attribution des logements rend compte de son activité au Conseil d'Administration.

V. Mode d'élection du Président de chaque commission

Chaque commission désignera, à chaque séance, son Président, à la majorité absolue de ses membres présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé sera élu.

VI. Convocation

Les membres de chaque commission sont convoqués aux séances au moins 8 jours avant chaque réunion par tous moyens écrits (lettre simple ou courriel avec accusé réception) (sauf commission exceptionnelle : 3 jours avant), et l'ordre du jour arrêté est communiqué au moins 48 heures avant chaque session (sauf commission exceptionnelle : la veille).

VII. Déontologie

Les fonctions de membre et de présidence de chaque CALEOL sont exercées à titre gratuit.

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 une obligation de confidentialité à l'égard des informations portées à leur connaissance et au contenu des débats échangés pendant les séances.

Tous les documents portant des informations nominatives recueillis lors d'une commission sont destinés à l'information exclusive de leur destinataire. Toute publication, utilisation ou diffusion même partielle est interdite.

VIII. Modalités de fonctionnement

Le secrétariat de la commission est assuré par l'organisme. Un ordre du jour définitif sera remis à chaque entrée en séance à tous les participants.

Dans le cadre des attributions

La commission examine les candidatures sélectionnées et instruites conformément aux critères généraux et de priorité fixés par les textes, aux accords en cours de validité ainsi que dans le respect de la politique d'attribution des logements validée par le Conseil d'Administration de SILOGE.

Aucune candidature ne peut être examinée par la commission si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement sur le Système National d'Enregistrement (SNE) et de l'attribution d'un numéro unique départemental.

Conformément aux dispositions du décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007, les services de SILOGE présentent à l'examen de la commission d'attribution des logements, au moins trois demandes, sauf cas d'insuffisance de la demande, notamment en secteur détendu. Il est également fait exception à cette obligation en cas de candidatures de personnes désignées par le préfet en application du 7^{ème} alinéa du II de l'article L.441-2-3 du CCH (candidat DALO).

Lorsque les réservataires ne présentent pas 3 dossiers, la CALEOL se réserve le droit de lui demander de justifier par écrit de l'impossibilité de présenter le nombre suffisant de candidat, et de présenter et/ou d'instruire d'autres candidatures non présentées par le réservataire.

Les membres de la commission procèdent à l'attribution du logement et au classement des autres demandes, par ordre de priorité.

Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes :

- **Attribution** du logement proposé au 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 du C.C.H par le ou les candidats classés devant lui.
- **Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive** : l'attribution peut être conditionnée à la production de certains justificatifs nécessaires à la vérification des conditions d'accès à un logement social, ou de l'adéquation du logement proposé avec la situation du ménage.
- **Rejet pour irrecevabilité de la demande** au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social (dépassement de l'ensemble des plafonds de ressources, absence de titre de séjour, falsification des pièces communiquées).
- **Non attribution du logement au candidat**. Cette décision doit être motivée par une des causes ci-dessous :
 - o Dépassement du plafond de ressources applicable au logement à attribuer.
 - o Absence de titre de séjour en cours de validité.
 - o Propriétaire d'un logement adapté aux besoins du ménage, ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé.
 - o Logement inadapté aux besoins (typologie, localisation, étage...).
 - o Non adéquation de la capacité à payer le loyer et les charges locatives.
 - o Taux d'effort excessif et/ou reste à vivre trop faible.
 - o Besoin d'une prise en charge par une structure d'accompagnement afin d'occuper le logement de manière autonome.
 - o Dossier incomplet (absence de justificatifs ne permettant pas une évaluation suffisante de la situation).

Toute décision d'attribution ou de non attribution prise par la CALEOL est notifiée par écrit au candidat.

Dans le cadre de l'examen triennal 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, la commission examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation des logements conformément à l'article L.442-5-2 du CCH.

Les dossiers à examiner sont transmis par SILOGE et concernent les locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie à l'article D.542-14-2 du code de la sécurité sociale.
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH.
- 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 nouveau logement adapté.
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Son avis est notifié aux locataires concernés.

Les sanctions prévues aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du CCH restent applicables aux locataires en sous-occupation et ceux occupant un logement adapté sans occupant handicapé. Les situations suivantes sont exclues de la procédure :

- locataires âgés de plus de 65 ans ; locataires présentant un handicap (article L114 du Code de l'Action Sociale et des Familles) ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap ; locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique (R442-3-1 du CCH), ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie.
- logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV).

IX. Dématérialisation des CALEOL

L'article 109, II de la loi ELAN du 23 novembre 2018, repris dans l'article L 441-2 du CCH autorise l'organisation de commission d'attribution sous une forme numérique avec l'approbation du Préfet.

Les membres de la commission font part de leur décision de manière concomitante pendant la durée de la commission d'attribution numérique, 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.



X. Cas d'extrême urgence

En cas d'urgence liée à la situation d'un ménage, la commission peut être amenée à se prononcer sur une attribution, alors que la famille a déjà pris possession du logement. Celle-ci devra être présentée et validée dès la commission suivante.