

Règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

SOMMAIRE

1 – Textes de référence.....	3
2 – Objet de la CALEOL.....	3
2.1 – L’attribution de logements	3
2.2 – L’examen triennal des conditions d’occupation des logements	3
3 – Confidentialité et déontologie.....	4
4 – Composition de la CALEOL	4
4.1 – Membres composant la CALEOL avec voix délibérative.....	4
4.1 – Membres composant la CALEOL avec voix consultative.....	4
4.3 – Autres membres pouvant assister aux CALEOL.....	5
5 – Durée du mandat et indemnités	5
6 – Présidence et règles de quorum.....	5
7 – Périodicité et tenue des CALEOL	6
7.1 – Réunions en présentiel	6
7.2 – Réunions à distance.....	6
8 – Modalités de convocation et ordre du jour de la CALEOL.....	6
9 – Rôle de la CALEOL	6
9.1 – Attribution de logements.....	7
9.2 – Présentation des dossiers	8
9.3 – Examen de l’occupation des logements.....	8
10 – Relogement d’extrême urgence à titre précaire	9
11 – Compte-rendu de la CALEOL et procès-verbal	10
12 – Bilan d’activité de la CALEOL.....	10
13 – Approbation du règlement intérieur et communication.....	10

1. Textes de référence

Conformément aux dispositions de l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation portant création des Commissions d'Attribution des Logements, de l'article R441-9 du même code régissant leur fonctionnement, et à la circulaire du 27 mars 1993, le Conseil d'Administration de OPAC SAVOIE a établi un règlement intérieur de la commission d'attribution des logements locatifs lors de sa séance du 22 juin 1993.

Le règlement intérieur fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement de cette commission.

Depuis, de nombreuses mesures législatives et notamment celles des articles 75 de la loi du 27 janvier 2017, dite « Loi Egalité et Citoyenneté », et 109 de la loi du 23 novembre 2018 dite « Loi Elan » en ont impacté le contenu, ce qui a entraîné plusieurs mises à jour du règlement intérieur initial.

Une des évolutions les plus marquantes est celle conférant une nouvelle compétence aux Commissions d'Attribution des Logements : l'examen de l'occupation actuelle. La Commission d'Attribution des Logements (CAL) a donc été transformée par la loi ELAN en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, appelée communément CALEOL. Cette évolution a été actée par une délibération du Conseil d'Administration en date du 08 octobre 2021.

2. Objet de la CALEOL

Le Conseil d'Administration de OPAC SAVOIE a créé une CALEOL pour l'ensemble du département de la Savoie. Celle-ci a deux missions :

2-1 L'attribution de logements

La CALEOL a vocation à attribuer nominativement chaque logement mis ou remis en location, dans le respect de la réglementation en vigueur, et dans le respect des objectifs définis à l'article L441 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Elle exerce également sa mission d'attribution conformément aux orientations définies par la politique d'attribution des logements de OPAC SAVOIE.

2-2 L'examen triennal des conditions d'occupation des logements, dans les zones tendues définies par décret (zones A, A bis et B1) à certains locataires de OPAC SAVOIE

Dans ces zones ainsi définies, OPAC SAVOIE est tenu d'analyser périodiquement la situation de locataires dont les conditions d'occupation ont évolué depuis leur entrée dans les lieux. Les critères précis donnant lieu à examen sont définis réglementairement.

3. Confidentialité et déontologie

Les membres de la CALEOL s'obligent à respecter les principes suivants dans le cadre de leur participation, que ce soit avec voix délibérative ou consultative :

- Veiller à considérer les dossiers présentés avec objectivité et bienveillance,
- Être vigilant à une égalité de traitement entre les différents demandeurs,
- Assurer la confidentialité des données personnelles évoquées lors des commissions,
- Observer un devoir de réserve,
- Prévenir de tout risque de conflit d'intérêt avec des candidats présentés en CALEOL. Le cas échéant, le membre avec voix délibérative devra s'abstenir de se prononcer sur l'attribution ou la non-attribution du logement au candidat concerné.

Le non-respect de l'une ou plusieurs de ces dispositions peut entraîner une révocation par le Conseil d'Administration de OPAC SAVOIE du mandat du membre concerné.

4. Composition de la CALEOL

4.1 Membres composant la CALEOL avec voix délibérative :

- **6 membres titulaires** désignés par le Conseil d'Administration, **dont un représentant des locataires**,
- **Le maire** de la commune (ou son représentant) où sont situés les logements à attribuer est membre de droit (**voix prépondérante en cas d'égalité des voix**),
- **Le préfet** ou son représentant,
- **Le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI)** compétent en matière de programme local de l'habitat, ou son représentant, où se situent les logements à attribuer,
- En cas de gestion pour le compte de tiers, **le représentant dûment habilité de l'organisme ayant confié la gestion** à OPAC SAVOIE, est membre de droit pour ce qui concerne l'attribution des logements qui lui appartient.

4.2 Membres composant la CALEOL avec voix consultative :

- Le représentant de **chaque réservataire** non membre de droit concernant l'attribution des logements relevant de son contingent,
- Un représentant des **organismes bénéficiant de l'agrément** relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, prévu à l'article L365-3.

4.3 Autres membres pouvant assister aux séances des CALEOL sans voix délibérative ni consultative :

- Le **Directeur général** de OPAC SAVOIE,
- Le **Directeur du Pôle Clientèle et Patrimoine** de OPAC SAVOIE,
- **Tout salarié autorisé** soit par sa fonction en lien avec les attributions de logements (Responsable d'Antenne, Gestionnaire de Clientèle, etc.) soit en vue d'assurer le secrétariat et la gestion technique de la CALEOL.

Ces personnes sont également soumises aux règles indiquées au §3.

5. Durée du mandat et indemnités

Chaque administrateur, membre de la CALEOL, est désigné pour une durée correspondant à la durée de son mandat d'administrateur.

Les fonctions de membre de la CALEOL sont gratuites. Toutefois, conformément à l'article R.421-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, les administrateurs perçoivent, par décision adoptée par le Conseil d'Administration, une indemnité forfaitaire de déplacement pour la participation aux réunions des commissions de OPAC SAVOIE et ce, quel que soit le nombre de commissions auxquelles ils participent. Les frais de transport sont également pris en charge.

6. Présidence et règles de quorum

Lors de sa première séance et jusqu'au renouvellement des membres, les six membres de la CALEOL désignés par le Conseil d'Administration élisent, en leur sein et à la majorité absolue, un président. En cas de partage des voix, le plus âgé est élu.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la commission désigne en début de séance celui des membres présents qui doit présider la séance.

Le président constate que le quorum et les conditions de délibération sont respectés et anime les réunions en veillant au respect de la confidentialité des débats.

Le quorum de la CALEOL ne peut être inférieur à la moitié des membres de ladite commission, désignés par le Conseil d'Administration de OPAC SAVOIE, soit trois membres.

Un membre de la commission avec voix délibérative peut, en cas d'absence, se faire représenter par un autre membre de la commission. Outre celui qui lui est propre, chaque membre de la CALEOL ne peut recevoir plus d'un pouvoir.

A défaut du quorum, un procès-verbal de carence est établi. Chaque participant signe la feuille de présence qui atteste la tenue de la CALEOL. Les dossiers sont réinscrits à l'ordre du jour de la CALEOL suivante qui est alors organisée dans les meilleurs délais.

7. Périodicité et tenue des CALEOL

La CALEOL se réunit par principe toutes les 2 semaines, en fonction d'un planning annuel fixant les dates, horaires et format des réunions (en présentiel ou à distance).

Des modifications de planification peuvent être apportées en cours d'année après validation par la majorité des membres de la commission dans la limite minimale d'une réunion tous les 2 mois.

7.1 Réunions en présentiel

Le lieu fixé pour ce format est le siège social de OPAC SAVOIE, sis 9 RUE JEAN GIRARD-MADOUX – 73000 CHAMBERY.

Un autre lieu peut être fixé ponctuellement après validation par la majorité des membres de la commission.

7.2 Réunions à distance

La CALEOL peut prendre une forme numérique. En effet la loi 3DS du 21 février 2022 a supprimé l'alinéa 21 de l'article L. 441-2 du CCH relatif aux CALEOL dématérialisées. Ces commissions sont alors encadrées par l'ordonnance de droit commun n°2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial et de son décret d'application n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial.

Dans ce cas, la réunion a lieu en visio-conférence grâce à une solution logicielle permettant un accès sécurisé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs ou locataires.

Les participants à la CALEOL à distance s'interdisent de communiquer à quiconque les données d'accès qui lui auront été préalablement transmises (lien internet, codes).

Le président de la commission doit s'assurer tout au long de la réunion que seuls les participants prévus font partie de l'auditoire.

À tout moment et pour tous membres, la possibilité est offerte de renvoyer les décisions à une commission d'attribution physique dans le cas où le format ne permet pas de rendre les décisions dans les conditions requises.

8. Modalités de convocation et ordre du jour de la CALEOL

Un planning est établi et adressé annuellement aux :

- Membres de la CALEOL désignés par le Conseil d'Administration,
- Préfet,
- Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de programme local de l'habitat, où se situent les logements à attribuer,
- Représentant des réservataires non-membre de droit concernant l'attribution des logements relevant de leur contingent,

- Représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, prévu à l'article L365-3,
- Maires des communes sur lequel OPAC SAVOIE possède des logements locatifs sociaux dont l'attribution relève de la présente commission.

Puis une convocation est adressée aux mêmes personnes au moins une semaine avant la date de la commission, par tout moyen, y compris voie électronique.

La veille de la CALEOL, est envoyée une convocation comportant l'ordre du jour (logements à attribuer avec adresse et références) le lieu, la date et l'heure de la réunion.

En cas de CALEOL réalisée par visioconférence, OPAC SAVOIE adressera aux membres de la CALEOL, un lien permettant d'accéder à la commission, par un logiciel *ad hoc*.

9. Rôle de la CALEOL

9.1 Attribution de logements

Toutes les attributions réalisées dans le patrimoine de OPAC SAVOIE relèvent exclusivement d'une décision de la CALEOL respectant le cadre réglementaire et les critères de priorité définis notamment dans la politique d'attribution de OPAC SAVOIE, validée par le Conseil d'Administration qui guide les choix de la commission.

Ainsi, la CALEOL attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, appartenant à OPAC SAVOIE ou les logements pris en gérance.

Les dossiers présentés par les Responsables des antennes de gestion de OPAC SAVOIE, ou leurs représentants, ont préalablement fait l'objet :

- D'une validation quant au respect des critères d'attribution,
- D'une analyse de l'adéquation entre le logement proposé et la situation économique, sociale et familiale du candidat,
- D'une concertation avec le réservataire du logement destiné à être attribué en examinant les demandes potentiellement concernées.

La CALEOL peut rendre une des décisions suivantes :

- Attribution en rang 1 (titulaire),
- Attribution en rang 2 et plus (suppléants),
- Attribution sous condition suspensive : dans ce cas, l'attribution n'est définitive que si le candidat produit le justificatif manquant dans le délai fixé par la commission.
A défaut l'attribution est transformée en une non-attribution,
- Non-attribution,
- Rejet pour irrecevabilité, motivée uniquement par deux motifs : dépassement des plafonds de ressources et/ou irrégularité de séjour.

9.2 Présentation des dossiers

Les candidatures sont présentées aux membres de la CALEOL sous format numérique. Les fiches synthétiques comportent notamment les informations relatives au logement quitté et celui proposé, le taux d'effort, le taux d'atteinte du plafond de ressources sur le logement attribué, les conditions de priorité éventuelles, les informations relatives au candidat et à sa situation professionnelle et familiale.

Cette fiche permet aux membres de la commission de comprendre la situation, de juger de la pertinence de la proposition du logement, et de statuer sur l'attribution soumise.

Sauf exceptions prévues par les textes, la CALEOL se doit d'examiner au moins trois dossiers pour un même logement.

En cas d'insuffisance de candidats sans justification, la CALEOL se réserve le droit de demander de compléter ou motiver la proposition de désignation unique, ou de reporter l'attribution du logement à la prochaine séance afin que le nombre suffisant de candidats soit présenté.

Dans le cas de baux d'habitation à des personnes morales agréées au titre de l'intermédiation locative, la CALEOL statue quant à l'attribution à la personne morale.

La décision de la CALEOL est communiquée aux candidats soit par contact direct des équipes de OPAC SAVOIE, soit par le Serveur National d'Enregistrement (SNE) sur lequel la décision est envoyée informatiquement.

9.3 Examen de l'occupation des logements

Dans les zones caractérisées par un déséquilibre important de l'offre et de la demande définies par décret en Conseil d'Etat, conformément à l'article L442-5-2 du CCH, introduit par la loi Elan du 23 novembre 2018, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation des logements de ses locataires.

Le dispositif s'applique tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de bail pour les locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- 1) Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale,
- 2) Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du même code,
- 3) Départ de l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté au handicap,
- 4) Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté,
- 5) Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

Toutefois, compte-tenu de la baisse constante du taux de rotation, de la fluctuation importante et rapide des situations des ménages et de la difficulté à trouver des petits (T1/T2) ou grands (T5

et plus) logements disponibles afin de mettre en œuvre le parcours locatif répondant à la situation étudiée, la CALEOL examinera les situations 1) 2) et 5) avec des critères tels que précisés ci-dessous :

- Sur-occupation du logement à partir de 3 personnes de plus que le nombre de pièces,
- Sous-occupation du logement supérieure à 2 pièces de plus que le nombre de personnes considérées comme vivant au foyer au sens de la loi,
- Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé supérieur à 30%.

Suite à une présentation globale, la CALEOL formule en masse un avis sur les suites à donner en fonction du segment de situation étudiée (offre de relogement à proposer aux locataires, orientation vers l'accession à la propriété, fin du droit au maintien dans les lieux, ...).

Son avis est notifié aux locataires concernés.

10. Relogement d'extrême urgence à titre précaire

En cas d'extrême urgence en lien avec un cas de force majeure (incendie, inondation, explosion, catastrophe naturelle, ...), rendant impossible l'occupation de son logement par un demandeur, OPAC SAVOIE pourra accueillir le foyer sinistré dans son patrimoine et lui faire signer un bail sans passage préalable en CALEOL aux conditions suivantes :

- La famille doit répondre aux conditions d'attribution d'un logement social. Toutefois, il est fait une appréciation au cas par cas de chaque situation,
- Le relogement doit être concomitant à la perte du logement rendu impropre à l'occupation,
- Le relogement est réalisé en accord avec le représentant de la commune concernée,
- L'attribution sera présentée au Président de la CALEOL et validée par lui avant entrée dans le logement,
- Le dossier sera présenté à la première séance qui suivra la date de signature du bail à la CALEOL pour information.

Cette pratique devra demeurer exceptionnelle.

11. Compte-rendu de CALEOL et Procès-verbal

Le secrétariat des réunions est assuré par la direction du Pôle Clientèle et Patrimoine de OPAC SAVOIE.

Chaque décision des commissions est consignée dans un procès-verbal de séance signé par le Président de la séance lors de la commission suivante.

Les procès-verbaux sont classés par ordre chronologique et archivés par OPAC SAVOIE pendant une durée de 10 ans.

Un compte-rendu de chaque CALEOL est diffusé aux mêmes destinataires que ceux ayant reçu la convocation.

12. Bilan d'activité de la commission d'attribution

Un compte-rendu de l'activité de la CALEOL est réalisé chaque année. Il précise notamment :

- Le nombre de logements attribués,
- La répartition des attributions entre parc ancien et parc neuf,
- Le nombre de mutations internes,
- Les attributions faisant l'objet d'une réservation DALO ou attribuées au titre du contingent préfectoral.

Le ou la président(e) de la CALEOL présente et commente, une fois par an, ce bilan d'activité des attributions de logements au Conseil d'Administration de OPAC SAVOIE.

13. Approbation du règlement intérieur et communication

Le présent règlement intérieur a été approuvé par l'ensemble des membres de la CALEOL lors de la séance du 01 décembre 2023.

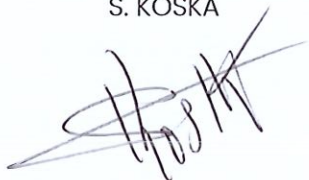
Il est communiqué aux signataires ainsi qu'aux membres de la CALEOL.

Il est également diffusé publiquement via le site internet de OPAC SAVOIE.

Chambéry, le 12 janvier 2024

La Présidente de la CALEOL
OPAC SAVOIE

S. KOSKA



Le Directeur général
OPAC SAVOIE

F. HAINAUT

