



COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN de l'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

REGLEMENT INTERIEUR

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – DEONTOLOGIE ET CONFIDENTIALITE

1.1 Déontologie

1.2 Confidentialité des données et protection des données personnelles

ARTICLE 2 - ROLE ET COMPOSITION DES CALEOL

2.1 – Rôle des CALEOL

2.2 – Composition des CALEOL

ARTICLE 3 - FONCTIONNEMENT DES CALEOL

3-1 Mise à disposition du matériel

3.2 Règles de quorum

3.3 Présidence des commissions

3-3-1 Modalités des élections

3-3-2 Rôles et attributs du président et du vice-président

3.4 Secrétariat des commissions

3.5 Convocation des membres des commissions

3.6 Information des réservataires

3.7 Procès-verbal des commissions

3-7-1 Conservation des procès-verbaux

3-7-2 Consultation et communication des procès-verbaux

3-7-3 Transmission des procès-verbaux aux membres des CALEOL

3.8 Rapport annuel d'activité des commissions

ARTICLE 4 - MODALITES D'ATTRIBUTION

4.1 Présentation des dossiers

4.2 Vote de la commission

4.3 Attribution

4.4 Irrecevabilité, non attribution, attribution sous conditions suspensives

4-4-1 Les motifs d'irrecevabilité de la demande prévus par l'article R441-1 à contrario du CCH

4-4-2 Les motifs légaux et jurisprudentiels de non-attribution prévus à l'article L441-2-2 du CCH

4-4-3 Les motifs d'attributions sous conditions

4.5 – Orientation CALEOL Physique

ARTICLE 5 - LES RECOURS LEGAUX

5.1 Recours devant le Tribunal administratif

5.2 Recours devant la commission de médiation du droit au logement

PREAMBULE

Le présent règlement est établi en conformité avec les textes légaux en vigueur et relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux.

Il fixe les règles d'organisation et de fonctionnement des commissions d'attribution de logements de l'organisme. **La fréquence des Commissions d'Attribution des Logements (CALEOL) est adaptée, afin de réduire les délais d'attribution. Conformément à l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial, les Commissions d'Attribution des Logements (CALEOL) sont dématérialisées, les membres sont réunis à distance via l'application « Dématimmo » et font part de leur décision de manière concomitante, après un choix libre et éclairé.**

L'OPAC Saône-et-Loire pourra recourir exceptionnellement, en cas de besoin et sur décision express du secrétaire de séance et président de CALEOL, à la visio-conférence pour répondre aux enjeux de protocoles sanitaires, ou pour limiter les déplacements afin de favoriser l'efficacité de ces CALEOL en physique.

ARTICLE 1 – DEONTOLOGIE ET CONFIDENTIALITE

1.1 Déontologie

Les membres des Commissions d'Attribution de Logements (CALEOL) sont tenus aux règles déontologiques suivantes, visant à respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens :

- Garantir l'égalité de traitement des demandeurs,
- Observer un devoir de réserve,
- Faire preuve de loyauté : respecter les intérêts de l'Office,
- Faire preuve d'intégrité : le membre ne doit pas offrir, ni recevoir des sommes illicites, des remises, avantages en nature, cadeaux dans le but d'influencer sa décision,
- Faire preuve d'impartialité : les membres ne peuvent se prévaloir de leurs fonctions pour privilégier leurs intérêts personnels ou ceux de leurs proches ou connaissances,
- Ne pas se mettre en situation de conflit d'intérêts : il ne peut exister aucun lien d'ordre personnel, hiérarchique, commercial ou politique avec un demandeur de logement. Si le lien est supposé ou avéré, le membre de la commission concerné devra s'abstenir de participer au vote.

1.2 Confidentialité des données et protection des données personnelles

Compte tenu des informations relatives aux familles qui sont communiquées lors de séances, les membres des commissions et autres participants sont tenus à la discrétion absolue par rapport aux données qui sont portées à leur connaissance ainsi qu'aux motivations des décisions prises.

Les membres de la commission n'ont pas accès aux justificatifs en appui des demandes de logement social qui sont vérifiés et consignés par les équipes.

Les membres de la commission s'engagent :

- ne pas conserver les informations qu'ils ont recueillis dans le cadre de leur fonction
- ne pas partager les informations qu'ils ont recueillis dans le cadre de leur fonction
- ne pas les utiliser pour une autre finalité que l'attribution de logement
- signaler à OPAC Saône-et-Loire toute fuite de données personnelles dont ils ont connaissance.

ARTICLE 2 - ROLE ET COMPOSITION DES CALEOL

2.1 - Rôle des CALEOL

2.1.1 - Attribution des logements

Conformément aux articles L. 441-2 et R. 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), six Commissions d'Attribution des Logements ont été créées par décision du Conseil d'Administration de l'OPAC Saône-et-Loire en date du 6 juin 1994.

Le ressort de compétence de chacune des six commissions correspond au périmètre géographique des unités de gestion décentralisées de l'OPAC Saône-et-Loire :

- AUTUN
- CHALON SUR SAONE
- LE CREUSOT
- MACONNAIS
- MONTCEAU LES MINES
- PARAY LE MONIAL

Chaque commission attribue nominativement les logements locatifs sociaux situés dans son ressort territorial.

Relèvent également de la compétence des CALEOL les logements financés en PLI et les logements « libres ». Pour les logements libres, les plafonds de ressources PLI sont appliqués.

Les attributions sont réalisées à partir des objectifs et priorités fixés par les articles L. 441 et L. 441-1 du CCH ci-dessous et dans le respect :

- Des dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- De la politique d'attribution qui est la compétence exclusive du Conseil d'Administration de l'OPAC Saône et Loire et des orientations qui seront prises dans sa convention d'utilité sociale,
- Des engagements pris sur le territoire dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution et des accords collectifs départementaux ou intercommunaux d'attribution,
- Des engagements conventionnels résultant des conventions de réservation.

Article L441

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.

L'attribution des logements locatifs sociaux 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 de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés 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 collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section et peuvent pratiquer, le cas échéant, des loyers différents selon les secteurs ou au sein des immeubles, afin de remplir ces objectifs.

L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

Article L441-1

Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-2-9 détermine les conditions dans lesquelles les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont attribués par ces organismes. Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu 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, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

(...)

La réglementation fixe les critères généraux de priorité pour l'attribution des logements aux ménages tels que définis de façon exhaustive à l'article L441.1 du CCH (cf. liste jointe en annexe I). Cette liste de personnes prioritaires est applicable aux réservataires lorsqu'ils procèdent à la désignation de candidat ainsi qu'à la CALEOL lors des attributions des logements.

Les décisions nominatives d'attribution relèvent du pouvoir exclusif des Commissions d'Attribution des Logements. A ce titre, elles participent à la mise en œuvre du droit au logement. Le présent règlement intérieur est commun aux six commissions d'attribution des logements.

2.1.2 - Examen de l'occupation des logements

Les commissions examinent également périodiquement les conditions d'occupation des logements dans les conditions prévues par l'article L. 442-5-2 du CCH.

Dans les zones géographiques caractérisés par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement social (zone B1 en Saône-et-Loire), définies par décret, la Commission examine, tous les 3 ans à compter de la signature du bail, les dossiers des locataires, transmis par le bailleur, qui se trouvent dans une des situations suivantes :

- Suroccupation du logement telle que définie à l'article L. 822-10 du CCH,
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621 2 du CCH,
- Logement adapté au handicap quitté par son locataire handicapé,
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap,
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.
-

Les CALEOL analysent le dossier transmis. Elles constatent la situation évoquée par le bailleur et définissent les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elles émettent alors un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peuvent conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est ensuite notifié aux locataires concernés.

Sur la base de cet avis, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

2.2 - Composition des CALEOL

S'agissant des membres désignés librement par Conseil d'Administration, la composition des CALEOL est valable jusqu'au prochain renouvellement total ou partiel du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration peut révoquer un membre d'une commission, s'il dispose de motifs légitimes. En cas de décès, de démission d'un membre ou de révocation par le Conseil d'Administration, le membre remplaçant est désigné pour la durée du mandat restant à courir du membre remplacé.

A noter que dans le cadre du renouvellement de certains membres et afin de maintenir la continuité des CALEOL, les membres élus participent aux CALEOLS jusqu'à la date de nomination des nouveaux membres les remplaçant.

Par dérogation aux dispositions précédentes, lorsqu'un membre de l'une des commissions est également salarié de l'OPAC Saône-et-Loire, sa qualité de membre de la commission cesse de plein droit au jour de la perte de sa qualité de salarié.

En application de l'article R. 441-9 du CCH, chaque CALEOL est ainsi composée :

Avec voix délibérative :

- de six membres désignés librement par le Conseil d'Administration de l'organisme dont un représentant des locataires. Six suppléants sont désignés dans les mêmes conditions,
- du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer (ou de son représentant nommément désigné), pour l'attribution de ces logements uniquement.
Si le maire a déjà été désigné membre de la CALEOL par le Conseil d'Administration de l'organisme, il ne pourra assumer cette double représentativité. Dans ce cas, la commune sera représentée par un autre représentant nommément désigné.
Le maire ne peut se faire représenter à la CALEOL que par un membre de son conseil municipal ou un collaborateur administratif de sa mairie, qu'il mandate à cet effet et ce en vertu d'une faculté exclusive,
- du Représentant de l'Etat dans le département ou l'un de ses représentants,
- des Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière de Programme Local de l'Habitat ou de leurs représentants pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence. Si le président de l'EPCI (ou son représentant), membre de droit de la CALEOL, est aussi maire de la commune d'implantation des logements qui font l'objet d'une CALEOL, il ne pourra assumer cette double représentation. Dans ce cas il pourra se faire représenter par toute personne qui ne représente pas par ailleurs l'EPCI (soit un représentant élu qui n'est pas conseiller communautaire, soit un membre de l'administration communale) et ce en vertu d'une faculté exclusive,
- 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 CCH et comprenant l'attribution des logements, le Président de la Commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant.

Chaque membre siège au titre d'une seule représentation, ce qui exclut les représentations cumulatives.

Avec voix consultative :

- D'un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article 365-3 du CCH,
- Des réservataires non-membres de droit pour les logements relevant de leur contingent (ex : action logement service – ALS),

Le président de chaque CALEOL peut 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.

Les fonctions de membre de Commission d'Attribution de Logements sont gratuites. Toutefois, conformément à l'article R-421-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, les administrateurs, membres de CALEOL peuvent être indemnisés dans les conditions précisées au règlement intérieur du Conseil d'Administration de l'OPAC Saône-et-Loire.

ARTICLE 3 - FONCTIONNEMENT DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Chaque Commission d'Attribution des Logements fonctionne selon les règles suivantes.

Pour le bon fonctionnement des CALEOL, chaque membre dispose d'un identifiant et mot de passe lui permettant d'accéder à l'application Dématimmo. En cas d'oubli du mot de passe, le membre de CALEOL peut régénérer un nouveau mot de passe via l'outil. La production du mot de passe est quasi instantanée et le nouveau mot de passe est transmis par courrier électronique.

3-1 Mise à disposition du matériel :

Les membres de CALEOL utilisent leur matériel personnel. A défaut, l'OPAC Saône-et-Loire met à disposition des membres de CALEOL titulaires désignés par le Conseil d'Administration, une tablette électronique pour l'exercice des fonctions de membres de CALEOL nécessaire à la mise œuvre des commissions d'attribution numérique de logements. Les modalités techniques et fonctionnelles de mise à disposition sont précisées dans l'annexe II.

Les membres titulaires et suppléants de la CALEOL transmettent au service commercial de l'agence OPAC Saône-et-Loire l'ensemble de leurs coordonnées (mail, mobile) permettant l'envoi des convocations et des informations liées à la CALEOL qui devront leur être adressées.

Il est entendu que le préfet du Département, les Maires, les EPCI et les Membres avec voix consultative, doivent disposer, en leurs murs, d'un accès internet afin de répondre aux critères de mise en œuvre des commissions d'attributions numérique de logements.

3. 1-1 - Règles de quorum

Les CALEOL sont régulièrement constituées et peuvent valablement délibérer dès lors qu'au moins trois membres de CALEOL désignés par le Conseil d'Administration sont présents ou représentés, et participent au vote via l'outil Dématimmo. Les pouvoirs entrent dans le calcul du quorum.

Le membre titulaire a la responsabilité, en cas d'absence, de prévenir son suppléant de sa participation à la CALEOL, sans formalisme particulier, et d'en informer le service commercial de l'agence concernée au plus tard :

- la veille du jour d'ouverture des CALEOL NUMÉRIQUE dont les votes s'ouvrent à partir de 12 heures,
- le matin de la CALEOL physique avant l'ouverture des votes.

Les coordonnées téléphoniques, adresses mail sont accessibles à tous les membres via l'application Dématimmo dans la documentation utile pour faciliter les échanges entre membres titulaires et suppléants.

En cas d'absence de son suppléant, le membre titulaire peut donner pouvoir à un autre membre titulaire. Le service commercial de l'agence concernée est informé dans les mêmes conditions.

Le suppléant dispose également de la faculté de donner pouvoir à un autre membre titulaire ou suppléant (si lui-même est en situation de prendre part aux votes par l'absence de son propre titulaire) de la CALEOL, dès lors qu'il est lui-même absent à la Commission pour laquelle le membre titulaire, dont il est suppléant, l'aura sollicité. Le suppléant se doit alors d'informer le service commercial de l'agence concernée dans les mêmes conditions, précisées plus avant.

En cas d'empêchement du titulaire, si celui-ci est dans l'impossibilité de prévenir son suppléant, le secrétaire de la CALEOL ouvre les droits aux votes du suppléant sans formalisme particulier. En cas d'empêchement de ce dernier, et si le quorum est atteint, la CALEOL peut délibérer.

Il est entendu que le suppléant dispose d'un identifiant et mot de passe personnel et différent de celui du titulaire, lui permettant d'accéder à l'application DÉMATIMMO. En cas d'oubli du mot de passe, le membre de CALEOL peut régénérer un nouveau mot de passe via l'outil. La production du mot de passe est quasi instantanée et le nouveau mot de passe est transmis par courrier électronique.

3.2 - Présidence des commissions

Les six membres titulaires nommés par le Conseil d'Administration, qui composent chaque commission, élisent en leur sein (et parmi les titulaires) un président ainsi qu'un vice-président, chargé de présider la commission en cas d'absence du président.

3.2.1 - Modalités des élections

Le doyen d'âge ou le secrétaire de la CALEOL informe les membres de la tenue des élections et fait un appel à candidatures.

Lors de la première CALEOL physique réunie en plénière, les élections se déroulent à main levée, à moins qu'un membre ne demande un vote à bulletin secret. Dans ce cas, le secrétaire de la CALEOL organise ce vote.

Le président et le vice-président sont élus à la majorité absolue, soit la moitié des voix plus une. Le vote blanc est considéré comme une abstention, et n'est alors pas pris en compte dans le calcul des voix. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Les résultats des élections sont consignés dans le procès-verbal de la séance de la commission avec mention des candidats, des voix obtenues par chacun d'entre eux et de la désignation du président et du vice-président.

Le renouvellement total ou partiel du Conseil d'Administration de l'organisme donne lieu à l'élection d'un Président et d'un Vice-Président.

, Il convient alors que le secrétaire de séance organise les élections tel que décrit ci-dessus.

En cas de cessation des fonctions du Président ou du vice-président en cours de mandat (décès, démission), une nouvelle élection est alors organisée dans les mêmes conditions que ci-dessus.

3.2.2 - Rôles et attributs du président et du vice-président

Le président, ou en son absence, le vice-président, préside la CALEOL et signe électroniquement le procès-verbal. Il clôture les débats le cas échéant et met au vote les dossiers des différents candidats.

Le président est le garant du respect des règles déontologiques relatives à l'attribution des logements. Il est garant de la libre expression de chaque membre en cours de séance.

En l'absence du président et du vice-président, le président de séance est, d'Office, le doyen d'âge. Pour cette séance de la commission uniquement, le président de séance signe électroniquement le PV.

La durée du mandat de président et de vice-président est identique à celle de leur mandat de membres de la CALEOL.

3.3 - Secrétariat des commissions

Chaque directeur d'agence de l'Office assure le secrétariat de la commission d'attribution de logements compétente pour l'attribution des logements situés sur son territoire.

En son absence, il peut mandater un de ses collaborateurs, supervisant la CALEOL, afin d'assurer le secrétariat.

Pour chaque logement à attribuer, le secrétaire ou le collaborateur mandaté à cet effet présente les dossiers des CALEOL et candidats positionnés via l'application Dématimmo. Il co-signe électroniquement, avec le président, le procès-verbal de la CALEOL.

3.4 - Convocation des membres des commissions

Les CALEOL sont administrées via l'application informatique Dématimmo qu'elle soit physique ou numérique.

CALEOL physique :

L'OPAC Saône-et-Loire convoque chaque membre titulaire ou suppléant de la commission par courrier électronique, adressé au moins 3 jours ouvrés avant la date de la commission ainsi que le Préfet du Département. La convocation transmise aux titulaires et suppléants est accompagnée de l'ordre du jour et d'un pouvoir.

Les Maires, ou leurs représentants, sont convoqués par courrier électronique, adressé au moins 3 jours ouvrés avant la date de la commission. Cette convocation est accompagnée de l'ordre du jour de la CALEOL, concernant uniquement les logements situés sur le territoire de leur commune et précise le jour et l'heure de déroulement de la CALEOL. Il est entendu que dans le cadre des séances de CALEOL Physiques, si le maire ou son représentant ne sont pas physiquement présents ou connectés à l'outil et en visio-conférence, ils seront réputés absents.

Les Présidents d'EPCI, ou leurs représentants, sont convoqués par courrier électronique, adressé au moins 3 jours ouvrés avant la date de la commission. Cette convocation est accompagnée de l'ordre du jour de la CALEOL, concernant uniquement les logements situés sur le territoire relevant de leur compétence et précise le jour et l'heure de déroulement de la CALEOL. Il est entendu que dans le cadre des séances de CALEOL Physiques, si le Président de l'EPCI ou son représentant ne sont pas physiquement présents ou connectés à l'outil et en visio-conférence, ils seront réputés absents.

Les réservataires et les membres avec voix consultative, sont convoqués par courrier électronique, adressé au moins 3 jours ouvrés avant la date de la commission. Cette convocation est accompagnée de l'ordre du jour de la CALEOL. Il est entendu que dans le cadre des séances de CALEOL Physiques, si les réservataires ou les membres avec voix consultative ne sont pas physiquement présents ou connectés à l'outil et en visio-conférence, ils seront réputés comme n'ayant pas exercés leur voix consultative.

Chaque membre titulaire participant à la CALEOL physique doit être en possession de son identifiant et mot de passe ainsi que de sa tablette électronique, afin de pouvoir participer aux votes.

L'OPAC Saône-et-Loire met à disposition du préfet du Département, des Maires, des EPCI présents à la CALEOL physique, le matériel nécessaire leur permettant de participer aux votes. Les membres doivent également être en possession de leur identifiant et mot de passe.

CALEOL numérique :

Pour les CALEOL numérique, l'envoi d'un planning semestriel, précisant les dates des commissions à chaque membre titulaire vaut convocation. Le préfet est destinataire du planning semestriel pour information.

Le préfet du Département, les Maires et les Présidents d'EPCI sont convoqués les matins, dans le cas des CALEOL numérique dont les votes sont ouverts à partir de 12h, par courrier électronique accompagné de l'ordre du jour comprenant les horaires d'ouverture et de clôture des CALEOL.

En cas d'impossibilité des Maires et des Présidents d'EPCI de participer au vote via l'outil Dématimmo, ils ont la possibilité de contacter le service commercial de l'agence, afin d'enregistrer leur vote, sous réserve que le service commercial soit en possession des consignes de vote écrites avant la clôture de la CALEOL numérique en cours.

Les réservataires et les membres avec voix consultative, sont eux convoqués les matins, dans le cas de CALEOL numérique dont les votes sont ouverts à partir de 12h, par courrier électronique accompagné de l'ordre du jour comprenant les horaires d'ouverture et de clôture des CALEOL numérique.

Les membres suppléants ont accès dans les mêmes conditions que les membres titulaires : mot de passe et identifiant propres

3.5 - Information des réservataires

Les bénéficiaires des réservations de logements locatifs sociaux peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les EPCI, les employeurs, Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé.

Une convention de réservation est signée entre chaque réservataire de logements locatifs sociaux et l'OPAC afin de définir les modalités pratiques de mise en œuvre. Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage ou en nombre du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur.

En cas de présentation d'un seul ou de deux candidats par un réservataire, le service instructeur se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats, après avoir prévenu le réservataire, pour respecter l'obligation des trois candidats

3.6 - Procès-verbal des commissions

Pour chaque commission, les avis et décisions des membres sont consignés dans un procès-verbal établi à l'issue de chaque CALEOL, par le secrétaire, ou le collaborateur mandaté à cet effet et co-signé électroniquement par le président et le secrétaire.

Le Maire, le Président d'EPCI, le réservataire et les membres avec voix consultative, sont destinataires du procès-verbal pour la partie qui les concerne.

Chaque CALEOL fait l'objet d'un relevé de décisions en ligne mis à disposition des membres de CALEOL dès la clôture des votes.

Pour chaque logement à attribuer, le procès-verbal doit indiquer les résultats du vote des membres de la CALEOL sur chacun des dossiers des candidats présentés.

3.6.1 – Conservation des procès-verbaux

Les procès-verbaux de chaque commission sont classés par ordre chronologique et conservés pour 6 ans à l'agence locale de son ressort. Ils sont classés automatiquement en GED.

3.6.2 – Consultation et communication des procès-verbaux

Les procès-verbaux sus-mentionnés sont considérés, au sens de la loi du 17 juillet 1978, comme des documents administratifs.

A ce titre, ils sont librement accessibles à tout demandeur dont le dossier a été présenté en commission d'attribution et qui en fait la demande, sous réserve de l'occultation préalable des mentions protégées par le respect de la vie privée.

3.6.3 - Transmission des procès-verbaux aux membres des CALEOL

Le procès-verbal des CALEOL est disponible à l'issue de chaque CALEOL sous Dématimmo et est accessible à tous les membres titulaires et aux suppléants en cas de participation, au Préfet du Département, aux Maires, aux Présidents d'EPCI, aux réservataires et membres avec voix consultative pour la partie qui les concerne.

3.7 - Rapport annuel d'activité des commissions

Conformément à l'article R.441-9 IV du CCH, il est rendu compte, une fois par an, au Conseil d'Administration, des travaux et décisions des commissions par la présentation du rapport annuel des attributions.

ARTICLE 4 – MODALITES D'ATTRIBUTION

4.1- Présentation des dossiers

Pour qu'un dossier de demande de logement soit présenté en CALEOL, il doit :

- avoir fait l'objet d'une instruction détaillée afin de vérifier, à partir des pièces transmises, que les conditions d'attribution sont remplies,
- avoir obtenu le numéro unique,
- être présenté avec indication du taux d'effort calculé selon les règles de l'arrêté du 10/03/2011 :

*« Le taux d'effort mentionné à l'article R. * 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation est égal au rapport suivant :*

*— numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables au sens de l'article L. 442-3 du code précité et du montant de la contribution du locataire telle que résultant de l'application des articles R. * 442-28 et R. * 442-29 du code précité, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;*

*— dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code précité, figurant dans le formulaire mentionné à l'article R. * 441-2-2 de ce même code.*

Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation.

*Les pièces permettant de déterminer le taux d'effort sont prévues par l'arrêté mentionné à l'article R. * 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation ».*

- être présenté avec indication du quartile d'appartenance pour le respect des quotas d'attributions fixés par la loi Egalité et Citoyenneté, en quartier prioritaire de la ville (QPV) ou hors QPV. A noter que le

montant des quartiles est actualisé et recalculé en cours d'année dès la parution du nouvel arrêté fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile mentionné à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. De plus, le nombre de points attribués à chaque dossier doit être présenté conformément au dispositif du système de cotation mis en place qui est un outil d'aide à la décision pour les membres de CALEOL. Ces deux éléments précités sont présentés pour les attributions ayant lieu sur les territoires des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville qui sont :

- la Communauté d'Agglomération du Grand Chalon
- la Communauté Urbaine Creusot Montceau
- la Communauté d'Agglomération du Mâconnais Beaujolais
- la Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan
- la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud

A noter que les logements pourront être visités avant le passage en CALEOL soit par le candidat pressenti en rang 1, soit par l'ensemble des candidats proposés notamment sur les secteurs où l'Office enregistre de nombreux refus et ce afin de lutter contre la vacance.

Le département de Saône et Loire étant un territoire détendu caractérisé par une suroffre de logements relatives à la demande en attente, trois candidats doivent être présentés pour chaque logement à attribuer, exception faite des cas suivants :

- *Insuffisance de candidats,*
- *Attribution d'un logement ayant bénéficié d'une subvention PLAI Adapté,*
- Relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ou de programmes de démolition en raison de la complexité pour trouver le logement correspondant aux attentes de la famille et de la nécessité d'opérer rapidement,
- Examen des candidatures de personnes désignées par le Préfet comme prioritaire suite à une procédure du Droit au Logement opposable (Art R441-3 du CCH).

Tout dossier qui déboucherait, en cas d'attribution, sur une situation de sous-occupation ou suroccupation telle que définie ci-dessous, fera l'objet, lors de sa présentation en CALEOL, d'une information spécifique :

Sous-occupation : « Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'[article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948](#) portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables ». (Article L 621-2 du CCH)

Suroccupation : application de l'article D 542-14-2 du Code de la Sécurité Sociale

«Le logement au titre duquel le droit à l'aide personnelle au logement est ouvert doit présenter une surface habitable globale au moins égale à neuf mètres carrés pour une personne seule, seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.» (art. R 822-25 du CCH)

C'est l'examen local de l'offre et de la demande, par localisation et par typologie, qui permet d'apprécier la pertinence d'une attribution d'un logement d'une certaine taille à un ménage donné. S'il n'existe pas d'offre suffisante de logement de plus petite surface, ou s'il est constaté une faible tension

offre/demande voire de la vacance pour la typologie concernée, l'attribution peut être justifiée en sous-occupation dans la mesure où les ressources du ménage présentent un taux d'effort permettant l'attribution.

4.2- Vote de la commission

Les membres de la CALEOL votent les attributions de logements à la majorité relative des voix exprimées par les membres présents ou représentés, la majorité relative résultant du plus grand nombre des voix obtenues pour un candidat par rapport aux autres candidats.

Si un membre de la commission ne s'est pas prononcé sur l'ensemble des dossiers présentés, sa voix sera comptabilisée uniquement dans le décompte des dossiers pour lesquels il aura exprimé son vote.

Si un membre de la commission s'abstient, sa décision porte sur l'ensemble des dossiers positionnés sur le logement proposé. Dans ce cas, il peut justifier dans le champ prévu à cet effet les motifs de son abstention.

Les abstentions ne sont pas prises en compte dans le décompte des voix.

En cas d'égalité de voix lors du vote de la commission, la voix du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer est prépondérante conformément à l'article L441-2 du CCH. En l'absence du maire ou de son représentant, c'est la voix du président de séance qui est prépondérante.

Dans le cas où le maire de la commune ou son représentant ou le Président de l'EPCI ou son représentant ne peuvent être présents, le maire ou le Président de l'EPCI peut adresser au secrétariat de la commission des observations écrites concernant les logements situés sur le territoire de sa commune.

Ces observations sont communiquées par le secrétaire de la CALEOL aux membres de la commission et sont ensuite consignées au procès-verbal.

4.3 – Attribution

Après l'examen des demandes, la commission attribue nominativement chaque logement au candidat qui a obtenu le plus de voix favorables, par rapport aux autres candidats présentés sur le même logement.

La CALEOL valide l'ordre de priorité des candidats. L'attribution du logement est 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.

Dans le cas particulier des baux d'habitation à des personnes morales (association ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion), la commission statue quant à l'attribution à la personne morale.

Chaque candidat bénéficiaire d'une attribution de logement reçoit une offre de logement indiquant le délai dans lequel il doit faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai est de dix jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Attribution d'urgence

En cas d'urgence en lien avec un cas de force majeure (incendie, inondation, explosion, catastrophe naturelle, violences intrafamiliales avérées, séparation difficiles attestées par un diagnostic social...) rendant impropre l'occupation de son logement par le demandeur, la CALEOL autorise l'OPAC Saône-et-Loire, par

le biais de chaque Président de CALEOL, à reloger la famille dans le patrimoine et lui faire signer un bail d'habitation sans passage préalable en CALEOL aux conditions suivantes :

- La famille doit répondre aux conditions d'attributions en matière de titre de séjour et de plafond de ressources,
- Le relogement doit être concomitant à la perte du logement détruit.

A titre dérogatoire, les Présidents valident l'attribution du logement et en informent les autres membres de la CALEOL au cours de la CALEOL physique la plus proche dont la séance a lieu en agence.

Ces attributions exceptionnelles doivent être spécifiées et dûment motivées dans le procès-verbal de ladite CALEOL.

Le PV est alors transmis au maire de la commune concernée et au Président d'EPCI compétent.

Il est précisé que sont exclues également d'un examen en CALEOL les conventions d'occupations précaires passées dans le cadre d'un relogement temporaire suite à un sinistre et d'un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire

Les cas de dérogation aux plafonds de ressources

Par arrêté du préfet, il peut être dérogé localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées au 1° de l'article R.441-1 du Code de la construction et de l'habitation pour l'accès aux logements locatifs sociaux. L'arrêté précise la durée de la dérogation qui répond principalement à l'objet de résoudre des problèmes de vacance, de l'intérêt des personnes ou des familles, de permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations, de favoriser la mixité sociale.

Ce dispositif s'applique dans :

- Les quartiers prioritaires de la politique de la ville au sens du décret n° 2023-1314 du 28/12/2023,
- Les immeubles ou ensembles immobiliers comportant plus de 15% en moyenne des logements locatifs sociaux vacants depuis plus de trois mois au 1^{er} janvier de la dernière année connue à la date de signature de l'arrêté
- Les immeubles ou ensembles immobiliers occupés à plus de 65% par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement prévue au 1° de l'article L.821-1 du code de la construction et de l'habitation

4.4 - Irrecevabilité, non attribution, attribution sous conditions suspensives.

L'article R441-3 du CCH précise les différents types de décision pouvant être prises par la CALEOL

Ainsi, pour chaque candidat, la commission prend l'une des décisions suivantes :

- **Attribution du logement** (et en classant les candidats),
- **Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive,**
- **Non-attribution.**

- Orientation CAL physique : Lors d'une Commission d'Attribution Numérique, tout membre peut solliciter le renvoi de la décision relative à une demande, à la prochaine CALEOL Physique. « L'orientation CALEOL physique » est exclusive. Elle renvoie automatiquement l'examen du ou des dossiers positionnés sur le module en CALEOL Physique la plus proche à partir du moment

où un seul des membres l'aura sélectionné. Dans ce cas le demandeur n'est pas informé de la « décision » de réorientation de son dossier, puisque la commission n'a pas rendu de décision.

L'irrecevabilité d'une demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la CALEOL, entraîne la radiation de la demande (article R441-2-8 du CCH) sans préjudice de la possibilité de déposer une nouvelle demande.

Toute décision de non-attribution est notifiée par écrit au demandeur, avec indication du ou des motifs de non-attribution, conformément à l'article L.441-2-2 du CCH.

La non-attribution n'entraîne pas la radiation de la demande.

4.4.1 - Les motifs d'irrecevabilité de la demande prévus par l'article R.441-1, à contrario, du CCH

La commission peut prononcer l'irrecevabilité d'une demande pour un des motifs suivants :

- Le dépassement des plafonds de ressources réglementaires au regard de l'accès au logement social (sauf dérogations prévues par l'article R.441-1-1 du CCH),
- L'absence de titre de séjour régulier.
- Propriétaire d'un logement adapté aux besoins et capacités du demandeur ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé

4.4.2 - Les motifs légaux de refus d'attribution prévus par l'article L.441-2-2 du CCH

→ Trois cas spécifiques de décisions légales de refus sont inscrits dans la réglementation HLM (articles L.441-2-2 et L. R.441-1 du CCH) :

- refus pour **dépassement des plafonds de ressources** du demandeur,
- refus pour **absence de titre de séjour régulier recevable**,
- refus pour **propriété d'un logement adapté aux besoins et capacités du demandeur ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé**.

→ **Les motifs de non-attribution de la demande admis par la jurisprudence :**

- Pièces justificatives incomplètes, douteuses ou irrégulières,
- Ressources disponibles insuffisantes,
- Incapacité d'insertion dans le logement,
- Absence d'offre disponible correspondant aux souhaits du demandeur,
- Incapacité de contracter,
- Demande non prioritaire,
- Inadéquation du logement aux caractéristiques du ménage,

A noter que l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à lui seul le motif de non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur. Toutefois, à dossier équivalent, le lien avec la commune d'implantation du logement peut constituer un motif d'attribution du logement.

4-4-3 Les motifs d'attribution sous conditions

L'attribution sous condition suspensive est autorisée par la réglementation HLM (R 441-3 du CCH) dès lors qu'une pièce de l'arrêté en vigueur fixant la liste des pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social, est manquante. 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 fourniture de la pièce dans le délai de 10 jours ouvrés à compter du lendemain de la présentation de la lettre de décision de la CALEOL (décomptés en jours francs) ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat.

4.5 Orientation CALEOL Physique

- . Orientation CAL physique : Lors d'une Commission d'Attribution Numérique, tout membre peut solliciter le renvoi de la décision relative à une demande, à la prochaine CALEOL Physique. « L'orientation CALEOL physique » est exclusive. Elle renvoie automatiquement l'examen du ou des dossiers positionnés sur le module en CALEOL Physique la plus proche à partir du moment où un seul des membres l'aura sélectionné. Dans ce cas le demandeur n'est pas informé de la « décision » de réorientation de son dossier, puisque la commission n'a pas rendu de décision.

ARTICLE 5 - LES RECOURS LEGAUX

Deux types de recours existent :

5.1 - Recours devant le tribunal administratif

Les refus d'attribution engagent la responsabilité de l'organisme. En cas de litige, il lui appartient de prouver que sa décision est justifiée. Le tribunal administratif est compétent pour apprécier la légalité des motifs de refus.

5.2 - Recours devant la commission de médiation du droit au logement

Ce recours peut être exercé conformément aux dispositions présentes dans l'art L441-2-3 du CCH et de la Convention de Réservation de logements par l'Etat.

La commission de médiation saisie par le demandeur statue au vu des éléments fournis par ce dernier et par le bailleur social cf. à la convention :

Particularités supplémentaires pour les publics DALO :

Les dispositions de l'article 1 1.4 s'appliquent aux demandeurs de logement social reconnus prioritaires et urgents par la commission de médiation DALO.

Une attribution de logement sera notifiée à l'attributaire au moyen d'un courrier qui devra préciser que l'offre de logement est faite au titre du droit au logement opposable et attirer l'attention du ménage sur le fait qu'en cas de refus d'une offre adaptée à ses besoins et capacités, il risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre lui est faite.

Lorsqu'une proposition de logement adaptée telle que définie par le décret du 15 février 2011 susvisé, est refusée par le requérant, ou en l'absence de réponse de celui-ci à cette proposition dans le délai fixé par le bailleur, ce dernier informera la DDETS partout moyen écrit (courrier, mail...), en précisant les raisons du refus du bénéficiaire. Le bailleur s'engage à transmettre le plus rapidement possible à la DDETS le justificatif du refus du bénéficiaire (lorsqu'il en existe un) sur demande de la DDETS.

Si la DDETS considère que la proposition d'attribution était adaptée aux capacités et besoins du ménage, elle reportera les informations dans SYPLO, radiera le ménage du vivier des publics prioritaires et l'informera qu'il a perdu le bénéfice de la décision favorable de la commission de médiation. Dans le cas contraire, l'attribution n'est pas comptabilisée au titre du contingent préfectoral et le ménage reste désigné au bailleur.

Annexe I Liste des publics prioritaires – article L 441-1 du CCH

- Les ménages bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO,
- Les 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,
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9 de l'article L. 312-1 du même code,
- Les 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,
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- Les 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 ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1^{er} du même code,
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article L.121-9 du code de l'action sociale et des familles,
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal,
- Les 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,
- Les personnes dépourvues de logement y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement,
- Les 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 :
 - *interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définies dans lesquelles la victime se trouve ou qu'elle fréquente,*
 - *interdiction ou réglementation des contacts avec la victime.*
- Les mineurs émancipés ou les majeurs âgés de moins de 21 ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'Aide Sociale à l'Enfance, dans les conditions prévues à l'article L 222-5 du Code de l'Action Sociale et des Familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Annexe II

Modalités techniques et fonctionnelles de mise à disposition de tablette électronique

Le membre s'engage à :

- utiliser la tablette électronique et la connexion 4G associée, dans le strict cadre de l'accès au site internet hébergeant l'application informatique d'attribution des logements Dématimmo de l'OPAC Saône-et-Loire. Toute autre utilisation ne bénéficie pas de supports technique et/ou fonctionnel de la part des services de l'OPAC Saône-et-Loire,
- solliciter le Responsable Commercial et Social de l'agence dont il dépend pour tout problème fonctionnel,
- signaler à la Direction des Systèmes d'Information de l'OPAC Saône-et-Loire tout problème technique (connexion...) survenant sur la tablette électronique les jours ouvrés de 08h30 à 16h30 ou par courrier électronique à transmettre à : dsi@opacsaoneetloire.fr
- signaler **immédiatement** à la Direction des Systèmes d'information de l'OPAC Saône-et-Loire le vol de votre tablette ou contacter le Responsable Commercial et Social de l'agence dont je dépends,
- solliciter, en cas de voyage à l'étranger et en cas de nécessité de votes, la Direction des Systèmes d'information de l'OPAC Saône-et-Loire afin de faire activer l'option sur le forfait (de préférence 48 heures avant mon départ),
- rendre la tablette électronique dans un état correct à l'issue de ses fonctions de membre de CALEOL, avec le code de déverrouillage de l'écran, la carte SIM et son code PIN, supprimer tout compte personnel associé au matériel (type compte google, gmail,...) et données personnelles (fichiers, photos,...) stockées sur la tablette.