



**REGLEMENT INTERIEUR
DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS
DE L'ESH HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE**



Préambule :

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) tient compte :

- Des orientations prises par le Conseil d'administration de la Société dans la politique d'attribution, dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- Du II de l'article L. 441-2-3 du CCH, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- Des orientations fixées par les conférences intercommunales du logement mentionnées à l'article L. 441-1-5 du CCH, si elles sont créées ;
- Du contenu des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-8 du CCH. La commission d'attribution est seule compétente pour attribuer les logements sociaux.

En outre, en application des articles L. 441-2 et art. L. 442-5-2 du CCH, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la CALEOL est également chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage des locataires dont les baux sont signés depuis 3 ans.

Le présent règlement intérieur et la politique d'attribution sont mis en ligne sur le site internet de l'ESH HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANÉE afin d'être rendus publics.



Article 1 : Objet de la CALEOL

La CALEOL est instituée par le Conseil d'administration de l'ESH HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

La CALEOL a pour objectif de statuer sur l'attribution nominative d'un logement locatif à un ménage déterminé, en application de l'article L. 441-2 du CCH, après avoir apprécié la situation du ménage et les caractéristiques du logement locatif.

La CALEOL a pour objet l'examen de la recevabilité des demandes de logements locatifs sociaux et statue nominativement sur l'attribution de tous les logements familiaux construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

Les attributions des logements locatifs sociaux et très sociaux s'effectuent 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 la Société.

La CALEOL doit également procéder à l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dont la liste est soumise par le bailleur en application de l'article L442-5-2 du CCH.

Article 2 : Composition de la CALEOL

La CALEOL est composée comme suit :

Avec voix délibérative :

- **Six** membres désignés parmi les membres du Conseil d'administration de la Société, dont un a la qualité d'administrateur représentant des locataires ;
- **le Préfet** du département ou l'un de ses représentants (membre de droit de la CALEOL) ;
- **Le président de l'établissement public de coopération intercommunale** compétent en matière de programme local de l'habitat ou son représentant ;
- **Le Maire de la commune** où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- *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 CALEOL de l'organisme mandant ou son représentant.*

Avec voix consultative :

- S'il y a lieu, un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3 du CCH.



- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le Président de la 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.

Article 3 : Durée du mandat des membres de la CALEOL

La durée du mandat des membres de la commission est fixée sur la durée de leur mandat d'administrateur.

Les membres des commissions d'attribution peuvent être, sur décision motivée, révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration qui doit pourvoir à leur remplacement.

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.

Article 4 : La présidence de la CALEOL

Les six membres titulaires de la CALEOL élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président de la CALEOL.

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

Le Président est élu pour un an (1 an). En cas d'absence ou d'empêchement du Président, les membres élisent, en début de séance, à la majorité des présents ou représentés, le Président de séance.

Cette élection est consignée par écrit.

Article 5 : Les indemnités de fonction

Le mandat est exercé à titre gratuit. Toutefois, le Conseil d'Administration alloue aux administrateurs une indemnité forfaitaire destinée à compenser une diminution de leurs revenus ou de leur frais de déplacement du fait de leur participation aux Commissions.

Le montant de cette indemnité est fixé, conformément à l'article R421-10 du CCH, par délibération du Conseil d'Administration.

Article 6 : Les règles de quorum et de majorité

La CALEOL ne peut valablement délibérer que si trois membres au moins ayant voix délibérative participent à la séance. Chaque membre, en cas d'absence à une CALEOL, peut se faire représenter par un autre membre de la CALEOL.



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

La représentation d'un membre titulaire de la CALEOL est effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre titulaire présent à la CALEOL. Ce pouvoir ne pourra toutefois être pris en compte dans le calcul du quorum.

Chaque membre ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir. Le pouvoir est nominatif et doit être formalisé par écrit.

Article 7 : La périodicité et les lieux de la CALEOL

La CALEOL se réunit au moins une fois tous les mois, sauf en l'absence de logements locatifs à attribuer. Dans ce cas, un procès-verbal de carence est dressé.

La CALEOL peut augmenter la fréquence de ses séances en cas de besoin et afin de répondre dans les meilleurs délais aux demandes. Les dates et les fréquences seront arrêtées lors de la première réunion annuelle de chacune des commissions.

Les CALEOL se tiennent au siège de l'ESH HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE

Article 8 : Le secrétariat – Convocation et ordre du jour

Le secrétariat des CALEOL est assuré par la direction de la gestion locative de la Société.

Les membres avec voix délibérative et consultative sont convoqués par lettre, télécopie ou courriel, au moins trois jours francs avant la CALEOL. La convocation doit comporter l'ordre du jour anonymisé, le lieu, la date et l'heure de la réunion.

En effet, l'anonymisation de l'ordre du jour permet de garantir une égalité de traitement entre l'ensemble des candidats et éviter tout risque de divulgation des données personnelles.

Un calendrier fixé annuellement est établi lors de la première séance de chacune des CALEOL.

Dans ce cas, seul l'envoi de l'ordre du jour est nécessaire. En cas d'absence d'ordre du jour, la CALEOL est annulée et un procès-verbal de carence est établi.

Article 9 : Processus d'attribution



Pour chaque logement à attribuer, le secrétariat de la commission fournit à la CALEOL toutes les informations utiles sur le logement, les caractéristiques socio-économiques du ou des demandeurs, les motivations de la demande.

Une fiche d'analyse de la demande présentée en CALEOL recense notamment les informations suivantes sur :

- *Le logement* : L'identité du groupe d'habitation / Les références du logement / Le réservataire / Le type / La date de disponibilité / La mensualité brute ...
- *Le demandeur* : L'identité du demandeur / L'adresse / La date de la demande / Le n° unique de la demande / L'âge du candidat / La composition familiale / Le titre de séjour régulier ...
- *Les caractéristiques socio-économiques* : Les revenus / La structure des revenus / Le revenu fiscal de référence RFR N-2 / Le ratio (RFR / Plafonds de ressources) / L'allocation logement / Le résiduel à payer / Le reste pour vivre
- *Les motivations de la demande* : Le motif / L'urgence...

9.1 - Les décisions de la CALEOL

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés ayant voix délibérative.

Le Maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. A chaque réunion, il est dressé un procès-verbal qui est signé par la Directrice de la Gestion Locative et de la Proximité qui assiste à chaque CALEOL.

Les procès-verbaux et les fiches de commissions sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial ainsi que la feuille de présence. Le secrétariat adresse les propositions de logement aux demandeurs retenus par la CALEOL.

Ces propositions ont une validité de dix jours. Passé ce délai, une non-réponse équivaut à un refus et le demandeur suivant se verra proposer le logement concerné. Il en est de même lorsque le demandeur qui s'est vu attribuer le logement le refuse.

La CALEOL doit prendre une décision parmi les suivantes :

Attribution du logement proposé à un candidat :

Une description précise du logement proposé est transmise au candidat retenu. Le délai de réflexion pour le demandeur est fixé à 10 jours. La signature du bail donne lieu à radiation de la demande.



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 CCH par le ou les candidats classés devant lui. Une description précise du logement proposé est transmise au candidat retenu.

Si le 1er candidat désigné pour l'attribution ne donne pas suite à l'offre de logement, par refus ou par absence de réponse à l'expiration du délai de réflexion réglementaire de 10 jours, une notification du bailleur déclenche le délai de réflexion du candidat placé au rang suivant et ainsi de suite, dans l'ordre de désignation prononcé par la CALEOL.

Si l'un des candidats signe le bail, la décision d'attribution par classement vaut décision de non-attribution sans nouveau passage en CALEOL pour tous candidats classés après l'acceptant.

Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive :

Cela peut être le cas lorsqu'une pièce justificative obligatoire ou complémentaire dont la liste est fixée par arrêté est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission.

Si la pièce est fournie dans le délai fixé par la commission alors l'attribution est définitive et le bailleur a obligation de signer un bail avec l'attributaire.

Si la pièce fournie dans le délai fixé par la commission remet en cause les conditions d'attribution (régularité de séjour ou dépassement des plafonds de ressources), la condition ne sera pas levée par conséquent la décision de non-attribution sera automatiquement appliquée.

Si la pièce n'est pas transmise, la décision de non-attribution sera automatiquement appliquée.

Lorsque la condition est remplie le délai de réflexion de 10 jours commence.

Non-attribution au candidat du logement proposé :

Cette décision doit s'entendre comme un refus d'attribuer le logement à un candidat, à un moment donné. Le même candidat pourra faire l'objet d'une décision d'attribution sur un autre logement dont les caractéristiques sont plus adaptées à sa situation.

La décision de non attribution est motivée par les éléments suivants :

1. Dossier incomplet
2. Incohérence de pièces
3. Typologie du logement inadapté à la composition familiale
4. Logement inadapté aux besoins du candidat



5. Capacité financière en inadéquation avec le loyer et les charges du logement proposé
6. Non-respect de ses engagements contractuels reconnu par une décision de justice.
7. Absence de mise en place d'un plan d'apurement respecté au sein de l'organisme ou avec un autre bailleur social ou privé.
8. Comportement agressif ou menaçant à l'égard d'un collaborateur d'Habitat Perpignan Méditerranée qui a fait l'objet d'un dépôt de plainte.
9. Demandeur propriétaire d'un bien adapté à sa situation économique et familiale
10. Demandeur propriétaire d'un bien susceptible de générer des revenus
11. Dépassement du plafond de ressources par rapport au financement du logement présenté

En aucun cas l'absence de lien avec le territoire ne peut constituer un motif de non attribution.

Rejet pour irrecevabilité dans les cas de non-respect des conditions d'attribution d'un logement social :

La décision de rejet reconnaît que le candidat est non éligible au logement social doit être motivée par :

- Dépassement des plafonds de ressources
- Irrégularité de séjour

La décision est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et la demande de logement social sera radiée après un délai d'un mois.

9.2 – Les critères d'attribution CRITERES

Pour chaque dossier examiné, la CALEOL fonde sa décision en s'appuyant sur les dispositions légales, réglementaires, et conventionnelles suivantes :

- Articles L. 441-1 (critères de priorité) et L. 441-2-3 (DALO), en prenant en compte les objectifs fixés aux articles L. 441 et R. 441-1 et suivants du CCH relatifs aux conditions d'attribution des logements et aux conditions de ressources des demandeurs
- Politique générale d'attribution qui est de la compétence exclusive du Conseil d'Administration ;
- Conventions de réservation ;
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;
- Conférence Intercommunale du Logement (CIL) ;
- Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ;
- Contrat de ville ;
- Accord collectif départemental ou intercommunal
- Relogement dans le cadre des opérations NPNRU



Conformément à l'article R441-3 du CCH, il sera présenté 3 candidats par dossier. Il peut être dérogé à cette obligation dans les cas suivants :

- Insuffisance de candidature caractérisée par 3 prospections infructueuses en fonction du contexte local et d'autre part, par des démarches de commercialisation suffisantes, justifiées par le bailleur
- Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la Commission de médiation DALO,
- PLAI adapté ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D331-25-1 du CCH,
- Location d'un logement à une personne morale

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, les services instructeurs de l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée, se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats, après avoir prévenu le réservataire, pour respecter l'obligation des trois candidats maximum.

9.3 – Procédure d'extrême Urgence et relogement et relogement à titre précaire :

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors des CALEOL, hors cas d'extrême urgence et hors cas de programme de travaux nécessitant un relogement.

En effet, sont exclues 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.

Cette attribution fait l'objet d'une information à la CALEOL, lors de la première réunion qui suit l'attribution.

L'extrême urgence se limite aux évènements suivants :

- Péril imminent
- Incendie
- Catastrophes naturelles
- Dégât des eaux



Article 10 : Examen de l'occupation des logements :

La CALEOL doit examiner l'occupation des logements suivant les modalités de l'article L442-5-2 CCH.

Dans les zones de déséquilibre visées par l'article R 442-3-3 CCH, le bailleur doit présenter en CALEOL tous les 3 ans à compter de la signature du bail, les locataires dans les situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542 2 CSS ;
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621 2 CCH ;
- Famille restant dans un logement adapté à la suite du départ de l'occupant présentant un handicap
- 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.

La CALEOL émet un avis qui est notifié au locataire :

- Constat de la situation
- Orientation ou non vers un relogement
- Avis sur offre de relogement : indication de la typologie et adaptation financière
- Possibilité de conseiller l'accession sociale

La sur occupation est ainsi définie (Article R822-25 CCH) :

Une surface habitable globale au moins égale à 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.

La sous-occupation est ainsi définie (Article L621-2 CCH) :

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 1^{er} 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.



Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° Leurs parents et alliés ;
- 3° Les personnes à leur charge ;
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.

Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa.

Article 11 : Réunion sous forme numérique

La séance de la CALEOL peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance.

Pendant la durée de la séance numérique, les membres de la CALEOL 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 CALEOL physique.

Dans les convocations, il est rappelé que la commission ne peut se tenir de façon dématérialisée si un seul membre s'y oppose.

Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion en la forme numérique et garantissant leur participation effective.

Article 12 : Bilan d'activité de la CALEOL

Une fois par an, le bilan d'activité des CALEOL est présenté au Conseil d'administration de la Société, conformément aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH.

Article 13 : Confidentialité

Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement Européen RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel, Habitat Perpignan Méditerranée, en qualité de responsable de traitement, doit sécuriser l'accès et l'utilisation des données à caractère personnel traitées lors des CALEOL physiques ou numériques.



Toutes les personnes qui assistent aux commissions sont tenues à la confidentialité des informations qui sont portées à leur connaissance, et du contenu des débats échangés pendant les sessions. Aucun document nominatif ne peut être conservé par les membres de la CALEOL en dehors des sessions de CALEOL.

Article 14 : Obligation en matière de protection des données

Conformément à la réglementation en vigueur, les participants de la CALEOL s'engagent à prendre toutes précautions utiles afin de préserver la sécurité et la confidentialité des informations auxquelles ils ont accès et notamment d'empêcher qu'elles ne soient accessibles par des personnes non autorisées.

Les membres de la CALEOL s'engagent donc à respecter les obligations suivantes :

- Ne pas utiliser les données et informations traitées à des fins autres que celles spécifiées dans le présent règlement ;
- Ne pas divulguer ces informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- Prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données auxquelles ils ont accès ;
- Prendre toutes mesures de sécurité, notamment matérielle, pour assurer la conservation et l'intégrité des informations notamment lors des CALEOL numériques ;
- Signaler sans délai toute violation ou faille de sécurité liée à ces données (contact@habitat-pm.fr);
- Ne pas prendre de copies des données affichées sur les écrans du logiciel

En cas de non-respect des dispositions précitées, la responsabilité du membre de la CALEOL concerné peut être engagée sur la base des dispositions des articles 226-17 et 226-22 du nouveau code pénal. Le conseil d'administration d'Habitat Perpignan Méditerranée pourra prononcer l'exclusion dudit membre, en cas de violation de la confidentialité des données ou de non-respect des dispositions précitées.

Article 15 : Les règles de déontologie :

Les membres de la commission d'attribution des logements sont tenus à respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens et les règles déontologiques suivantes :

- Garantir l'égalité de traitement des demandeurs,
- Être impartial,
- Observer un devoir de réserve
- Assurer la confidentialité des données personnelles des candidats
- Afin de prévenir le risque de conflit d'intérêts, il ne peut exister aucun lien d'ordre personnel, hiérarchique, commercial ou politique entre un demandeur de logement et un membre de la



commission appelé à statuer sur la demande. Si le lien est supposé ou avéré, le membre concerné sera tenu de s'abstenir de participer au vote.

Article 15 : Voies et délais de recours contre une décision de la CALEOL :

Une décision de la CALEOL peut être contestée par les personnes intéressées auprès du Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois suite à la décision de la commission.