



BORDEAUX • MÉTROPOLE • TERRITOIRES

REGLEMENT INTERIEUR

**DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET
D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)**

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : OBJET	3
ARTICLE 2 COMPETENCE TERRITORIALE.....	3
ARTICLE 3 : COMPOSITION	3
ARTICLE 4 : SUPPLEANT	4
ARTICLE 5 : EMPECHEMENT- DELEGATION DE POUVOIR.....	4
ARTICLE 6 : DUREE DU MANDAT	4
ARTICLE 7 : PRESIDENCE DES COMMISSIONS.....	5
ARTICLE 8 : QUORUM.....	5
ARTICLE 9 : PERIODICITE ET LIEUX DE REUNION	5
ARTICLE 10 : SECRETARIAT DES COMMISSIONS.....	6
ARTICLE 11 : ORDRE DU JOUR	6
ARTICLE 12 : PROCESSUS D'ATTRIBUTION	6
ARTICLE 13 : VOTES.....	7
ARTICLE 14 : CRITERES D'ATTRIBUTION	7
ARTICLE 15 : PROCEDURE D'EXTREME URGENCE.....	9
ARTICLE 16 : BILAN D'ACTIVITE DES COMMISSIONS	9
ARTICLE 17 : OBLIGATION DE RESERVE	9
ARTICLE 18 : APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT	9

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement intérieur fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la CALEOL de la société Incité conformément aux dispositions légales et réglementaires, notamment les Articles L.441-2 et R.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, la Circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution, l'article 75 de la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, et les Nouvelles dispositions de la loi ELAN du 24 novembre 2018

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

ARTICLE 2 : MISSIONS DE LA CALEOL

Les missions de la CALEOL sont doubles

- 1) statuer nominativement sur les attributions des logements locatifs sociaux et très sociaux 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.

Pour ce faire, elle étudiera l'attribution d'un logement à une famille dans le respect des règles d'attribution après avoir apprécié la situation de la famille en question et les caractéristiques du logement alloué

- 2) procéder à l'examen des conditions d'occupation des logements que lui soumet Incité, en application de l'article L 442 -5-2 du CCH, ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Le cas échéant elle formule, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

ARTICLE 3 COMPETENCE TERRITORIALE

Les implantations des groupes d'habitation d'InCité couvrent actuellement la commune de Bordeaux.

Le Conseil d'Administration crée une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (C.A.L.E.O.L) qui sera chargée de l'attribution de l'ensemble des logements conventionnés situés sur l'ensemble du territoire sur lequel InCité est propriétaire de logements et d'examiner les conditions d'occupation des logements soumises par le bailleur, ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

ARTICLE 4 : COMPOSITION

En application de l'article R 441-2 du CCH, la commission est composée :

1) de 6 membres titulaires désignés par le conseil d'administration, dont :

- 5 administrateurs désignés par le Conseil d'Administrations
- 1 membre représentant les locataires, il doit satisfaire aux conditions d'éligibilités exigées du ou des membres représentants les locataires au Conseil d'administration

2) de membres de droit :

- Du Maire de la commune ou son représentant où sont situés les logements à attribuer, qui participe avec voix délibérative aux séances.
- Le préfet ou son représentant
- les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat

Les 6 membres ainsi que le Maire et le Préfet participent aux travaux de la commission **avec voix délibérative**.

3) ainsi que des membres suivants

- Les réservataires, non membre de droit, pour l'attribution relevant de leur contingent de réservation
- Des personnes extérieures à la commission qui par leur connaissance de la population à reloger pouvant apporter un éclairage aux travaux de la commission peuvent être appelées à siéger.

Il pourra s'agir :

- du Directeur de l'Agence Départementale d'insertion (ADI) ou son représentant
- du Directeur de la Caisse d'Allocation Familiale ou son représentant,
- d'un représentant des Centres Communaux d'Actions Sociales,
- d'un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département

Enfin assistera aux commissions avec voix consultative, le représentant des associations d'insertion désigné par le Préfet en application des articles L 441-2, R 423-91, R 441-9-1 et suivants du CCH

Les membres ci-dessus désignés peuvent siéger à titre consultatif.

Le Directeur Général, la Directrice du Patrimoine, la responsable de la gestion locative ainsi que la personne en charge de la gestion des demandes assisteront à la CALEOL.

ARTICLE 5 : SUPPLEANTS

Le Conseil d'Administration a désigné des suppléants pour chaque titulaire.

ARTICLE 6: EMPECHEMENT- DELEGATION DE POUVOIR

Tout membre empêché d'assister à une séance est tenu d'en informer le secrétariat.

En cas d'absence ou d'empêchement, chaque membre de la commission pourra donner pouvoir à un autre membre de la commission pour le représenter.

Le pouvoir devra être consigné par écrit, chaque membre de la commission ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir.

ARTICLE 7 : DUREE DU MANDAT

Chaque membre de la commission est désigné pour une durée de quatre ans et dans la limite du mandat municipal pour les membres élus.

En cas de terme pour quelque nature qu'il soit, du mandat d'un membre, le conseil d'administration procède à son remplacement pour la durée du mandat restant à courir au jour de la désignation.

En ce qui concerne le représentant des locataires, son successeur devra être proposé au Conseil d'administration par les administrateurs locataires

ARTICLE 8 : PRESIDENCE DES COMMISSIONS

Les membres de la CALEOL désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein à la majorité absolue un Président.

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

Le Président est élu pour un an.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la CALEOL désignera, à la majorité des présents ou représentés celui des membres qui doit présider la séance.

ARTICLE 9 : QUORUM

La CALEOL ne peut valablement délibérer que si quatre membres au moins ayant voix délibératives sont présents ou représentés. La représentation d'un membre de la CALEOL peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. Chaque membre de la CALEOL ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir. Le pouvoir est nominatif et doit être formalisé par écrit.

Les délégations de pouvoir sont prises en compte dans les votes mais n'interviennent pas dans le calcul du quorum.

Afin d'assurer une continuité de tenue des CALEOL, il est retenu qu'en l'absence d'un ou plusieurs des 4 membres ayant voix délibérative, les suppléants pourront être comptabilisés dans le quorum et/ou à défaut pourront donner pouvoir au directeur général, au directeur du patrimoine et au responsable gestion locative, qui eux-mêmes pourront être comptabilisés dans le quorum.

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

La présence des membres est constatée par leur émargement sur la liste appelée communément « liste de présence ».

ARTICLE 10 : PERIODICITE, LIEUX DE REUNION ET REUNION NUMERIQUES

La CALEOL se réunira dans les locaux d'InCité,.

La CALEOL se réunira au moins une fois par mois sauf en l'absence de logements à attribuer.

En outre et Conformément aux dispositions de l'article L441 – 2 du CCH, la séance de la CALEOL peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance avec un outil de visioconférence et/ou d'audioconférence.

Au préalable, le principe et les modalités devront faire l'objet d'un accord écrit du préfet dans le département et seront annexées au présent règlement intérieur. Un dossier sera constitué et comprendra :

- les modalités de connexion aux outils de visioconférence et d'audioconférence
- les précisions apportées aux convocations
- les modalités de présentation des dossiers
- les modalités d'échanges entre les membres
- les règles de délibération
- les modalités d'envoi des décisions des membres
- le fonctionnement du secrétariat de séance

Dans les convocations, il sera précisé que la commission ne pourra se tenir sous forme dématérialisée que si tous les membres sont d'accord.

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

ARTICLE 11 : SECRETARIAT DES COMMISSIONS

Le secrétariat des commissions est assuré par le service Gestion Locative d'InCité.

ARTICLE 12 : CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

Les membres de la commission sont convoqués par écrit (lettre ou courriel avec AR) au moins 5 jours avant les réunions

La convocation doit comporter la date l'heure, (ordre du jour) et le cas échéant les modalités de connexion à distance en visioconférence ou audio conférence.

ARTICLE 13 : PROCESSUS D'ATTRIBUTION ET EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

12 -1 Présentation des candidats dans le cadre des Attribution de logements :

La CALEOL doit pour chaque logement à attribuer examiner au moins 3 candidatures, il existe des dérogations à cette règle :

- en cas d'insuffisance motivée du nombre de candidats (programme financés en PLS)
- ménage en situation de droit au logement opposable (DALO art R441-3 du CCH)

Lorsque les candidats sont présentés par les réservataires institutionnels et contractuels, la CALEOL attribue les logements dans le respect des modalités de l'article R.441-5 du CCH et des termes de conventions de réservation.

En cas d'insuffisance de candidats présentés par les réservataires, la CALEOL se réserve le droit de demander à ce dernier de justifier par écrit de l'impossibilité de présenter 3 candidats, le bailleur pourra alors instruire d'autres candidatures non présentées par le réservataire, en application de la règle d'examen de trois candidats.

Lorsque l'attribution d'un logement situé en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) à un candidat présenté par un réservataire a échoué le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats.

Pour chaque logement à attribuer, un membre du service gestion locative d'InCité fournira toutes les informations utiles sur le logement, les caractéristiques socio économiques du ou des candidats locataires, les motivations du relogement.

Le logement :

L'identité du groupe d'habitation/ N° RPLS/ Les références du logement/ Le réservataire / le financement/ Le type/ La date de disponibilité/ le tarif.

Le locataire :

L'identité du locataire/ L'adresse en cours/ la situation actuelle au regard du logement occupé /Date de la demande/ L'âge du demandeur/ La structure familiale

Les caractéristiques socio-économiques :

Les revenus/la structure des revenus/ Les revenus imposables/ Le taux d'effort/ L'allocation logement/ Le résiduel à payer/ Le reste à vivre.

Les motivations

Un récapitulatif succinct de la motivation du demandeur sera présenté à la commission.

12-2 Présentation des candidats dans le cadre de l'examen triennal des conditions d'occupation des logements

Conformément à l'article L.442-5-2 du CCH, les dossiers à examiner par la CALEOL sont transmis par la société InCité et concernent les locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- sur - occupation telle que définie à l'article D.542.14 du code de la sécurité sociale
- sous - occupation telle que définie à l'article L 621 - 2 du CCH,
- départ de l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté au handicap
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté
- dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

ARTICLE 14 : VOTES

Le vote a lieu à main levée.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage des voix, lors d'un vote, la voix du Maire est prépondérante.

ARTICLE 15 : DECISIONS DE LA CALEOL

Décisions pour attribution

La CALEOL décide de l'attribution des logements de façon souveraine

Ces attributions se font après que la commission a apprécié la situation de chaque demandeur et les caractéristiques du logement à louer.

Les attributions de logements sociaux doivent se faire dans le respect des dispositions suivantes :

- Politique générale d'attribution qui est de la compétence exclusive du Conseil d'Administration
- Règlementation en vigueur et notamment les articles L.441 et suivants du CCH et R.441-1 et suivants du CCH
- Conventions de réservation
- Charte de la conférence intercommunale du logement
- Des modalités de fonctionnement de la CALEOL précisées dans le présent règlement intérieur

Conformément à l'article L.441-2-1 du CCH aucune attribution de logement ne peut être décidée, si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance du numéro unique national

La CALEOL demeure seule compétente pour attribuer les logements faisant l'objet d'un droit de réservation ou les demandes admises au titre du DALO

Conformément à l'article R.441-3 du CCH, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes, pour chaque candidat :

- 1) Attribution du logement proposé à un candidat ;
- 2) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R.441-10 par le ou les candidats classés devant lui.
- 3) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive lorsqu'une pièce justificative relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R.441-2-4-1 du CCH est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; 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 fixé par la commission d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social.
- 4) Non attribution au candidat du logement proposé
- 5) Rejet pour irrecevabilité de la demande dont les conditions légales et réglementaires d'accès à un logement social ne sont pas remplies. Elle s'inscrit dans le cadre de l'article R.441-2-8 du CCH.

Postérieurement à la commission, le candidat a accès aux informations concernant la décision de la Commission, son rang en cas d'attribution sous réserve, ainsi que les motifs de la décision de la commission.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritaire par la commission de médiation et désigné par le préfet à l'organisme pour être relogé, la commission d'attribution se prononce sur l'attribution d'un logement comme pour toute attribution. En cas de refus de la candidature, il convient d'argumenter la décision auprès du préfet.

Avis suite à l'examen des conditions d'occupation du logement

La CALEOL formule des avis sur les offres de relogement à faire aux locataires. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. L'avis est notifié au locataire concerné. –

Chaque décision validée par la CALEOL sera transcrite sur un procès-verbal, et transmis à l'ensemble des membres présents ou représentés à l'issue de la réunion.

ARTICLE 16 : PROCEDURE D'EXTREME URGENCE

Dans les cas d'extrême urgence, Le Président de la commission pourra obtenir l'accord, formalisé par l'envoi d'une télécopie ou d'un mail, d'au moins 2 autres membres de la commission pour attribuer directement un logement.

Cette attribution devra faire l'objet d'une information auprès de la commission, lors de la première réunion faisant suite à l'attribution.

ARTICLE 17 : BILAN D'ACTIVITE DES COMMISSIONS

Un bilan global de l'activité des commissions sera élaboré et présenté, au moins une fois par an au Conseil d'Administration.

ARTICLE 18 : OBLIGATION DE RESERVE ET PROTECTION DES DONNEES

Chaque commission est une émanation du Conseil d'Administration. A ce titre, tout membre de la commission a une obligation de discrétion à l'égard des tiers sur le contenu des débats en séance ainsi que sur les informations diffusées dans les procès-verbaux.

Dans le cadre du règlement européen relatif à la protection des données entré en vigueur le 25 Mai 2018 et à la loi n°78-17 du 06 Janvier 1978, ainsi qu'à ses textes d'application, InCité assure la sécurité et la confidentialité des données à caractère personnel.

Les données à caractère personnel recueillies dans le cadre des attributions de logement seront utilisées et feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités des attributions de logements ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

InCité s'assure que seules les données adéquates, pertinentes et non excessives au regard de la finalité poursuivie sont communiquées.

ARTICLE 19 : APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Le Président est chargé de l'application du présent règlement.

Celui-ci est applicable pour une durée d'un an à partir de la date du Conseil d'Administration l'ayant validé. Au terme de cette année, il pourra faire l'objet d'une tacite reconduction.

Le Président peut à tout moment proposer des adaptations du présent règlement, dans le cadre de la Loi, à la commission qui en décidera à la majorité absolue.
