RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

3F Centre Val de Loire

Groupe ActionLogement

REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS
3F CENTRE VAL DE LOIRE

SOMMAIRE

PREAMBULE : LES ORIENTATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

I – LES INSTANCES DE LA SOCIETE EN MATIERE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

1 - LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS
2 – LA CONCERTATION DE 1ERE ATTRIBUTION
3 - LE COMITE DE SUIVI DES ATTRIBUTIONS ET DES POLITIQUES SOCIALES

II – LES REGLES DE FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

1 – MISSIONS DE LA CALEOL
2 – COMPETENCE GEOGRAPHIQUE
3 – PERIODICITE, LIEU ET FORMATS DES SEANCES
4 – COMPOSITION DE LA CALEOL
5 – DUREE DES MANDATS
6 – PRESIDENCE DE CHAQUE COMMISSION
7 – INDEMNISATION DES MEMBRES SIEGEANT AUX COMMISSIONS

III – CONVOCATION ET DEROULE DES COMMISSIONS

1 – CONVOCATIONS DES MEMBRES DE LA COMMISSION
2 – PRESENTATION DES CANDIDATURES A LA COMMISSION
3 – DELIBERATIONS DE LA COMMISSION
4 – DECISIONS DE LA COMMISSION
5 – CONFIDENTIALITE
6 – REGLES DE DEONTOLOGIE

IV – INFORMATION ET COMMUNICATION

7 - CONTESTATION ET RECOURS
8 - COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION
9 – DENONCIATION DU REGLEMENT INTERIEUR
10 - OBLIGATION DE PUBLICITE DU REGLEMENT INTERIEUR

ANNEXE 1: MODALITES D'EXAMEN ET D'APPRECIATION DES CANDIDATURES A L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENTN D'UN LOGEMENT
ANNEXE 2 : MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE LA CALEOL PHYSIQUE DEMATERIALISEE
ANNEXE 3 : MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE LA CALEOL NUMERIQUE ETENDUE
ANNEXE III : MODALITES D'EXAMEN TRIENNAL DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

PREAMBULE

LES ORIENTATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément à l'article L.441 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), 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 prend 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 du territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social.
Parallèlement, doit être favorisé 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.

La société, comme tout bailleur social, va attribuer les logements de son parc dans le respect :

- Du cadre général réglementaire d'intervention
- Des orientations définies dans sa Charte d'attribution par son Conseil d'Administration.
- Des conventions de réservation mises en place avec l'Etat, les Villes, les autres collectivités et Action Logement Services.

Conformément à l'article R. 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (alinéa IV et II), le conseil d'administration de la société définit :

- ❑ La charte d'attributions de logements ;
- ❑ Le règlement intérieur sur le fonctionnement des CALEOL ;
- ❑ La composition nominative des membres CALEOL désignés pour représenter la Société.

Les évolutions réglementaires et sociétales conduisent régulièrement le Conseil d'Administration de la société à mettre à jour ces documents afin qu'ils demeurent des documents de référence fiables pour l'ensemble des équipes de la société et des membres des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements se tenant tout au long de l'année sur les différents territoires.

Ces documents sont publics et consultables depuis le site internet 3F, afin d'informer en toute transparence du processus d'attribution de la société auprès des réservataires et des demandeurs de logements.

La charte des attributions de logements validée par le Conseil d'Administration fixe les objectifs et les conditions de mise en œuvre de la politique d'attribution de 3F Centre Val de Loire en faveur de l'accès au logement des publics prioritaires, de la mixité sociale, du logement des salariés et de l'accompagnement des mobilités résidentielles des locataires.

Le présent règlement intérieur, validée par le Conseil d'Administration du 09 décembre 2024 prend en compte les orientations politiques de la charte des attributions de la société, ainsi que les dernières réformes relatives à la gestion de la demande et des attributions en flux des logements locatifs sociaux, afin d'assurer la conformité des décisions d'attribution, dans le respect :

- Du cadre réglementaire d'intervention
- Des conventions signées avec l'ensemble des réservataires des logements de la société.

I - LES INSTANCES DE LA SOCIETE EN MATIERE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

1 - LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

La société a institué, en application des Articles L 441-2 et R 441-9 du code de la construction et de l'habitation, deux commissions d'attribution pour tenir compte de la répartition du patrimoine en gestion. Ces commissions infra-départementales sont chargées d'attribuer chaque logement locatif soumis à la réglementation.

Chaque Commission a pour objet l'attribution nominative des logements à usage d'habitation conformément aux orientations de la Charte d'attribution des logements validée par le Conseil d'Administration.

Ces attributions nominatives se font au bénéfice de personnes physiques ou morales (à des fins de sous-location) après étude du ou des dossiers de candidatures par les services de la Société.

En application des dispositions de l'art 109 de la loi Elan, 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.

Les règles de fonctionnement de ces commissions sont précisées dans le présent règlement intérieur et ses annexes.

2 - LA CONCERTATION DE 1ère ATTRIBUTION

Conformément à l'article R441-5 du CCH, une concertation est organisée avec l'ensemble des réservataires concernés relativement aux désignations sur les logements mis en location lors de la première mise en service d'un programme.
L'objectif recherché est de trouver la meilleure adéquation logement/famille et d'assurer une occupation sociale équilibrée et pérenne dès la livraison et les premières mises en service des logements de la résidence.
Trois mois au moins avant la livraison, l'ensemble des réservataires sont invités à participer à cette concertation.

Même dans le cas où la ville ne détient aucun droit de réservation sur l'opération nouvelle concernée, celle-ci est systématiquement conviée à participer à cette réunion de concertation portant sur le premier peuplement de la résidence.
Une commission d'attribution ad hoc pourra être organisée à l'initiative de la société ou sur demande des réservataires.

Cette concertation ne se substitue pas à la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements

3 - LE COMITE DE SUIVI DES ATTRIBUTIONS ET DES POLITIQUES SOCIALES (CSAPS)

Les rapports annuels des commissions d'attributions sont présentés et commentés à l'occasion des séances du Conseil d'Administration.

II – LES REGLES DE FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

1 - LES MISSIONS DE LA CALEOL

- **Attribution nominative des logements de la société 3F Centre Val de Loire**

Chaque commission a pour objet l'attribution nominative de tous les logements locatifs appartenant à la société.

Les logements intermédiaires (LLI), feront l'objet d'une attribution dans une commission spécifique, la Commission des Candidatures Logements Intermédiaires (CCLI), dans le respect des règles et plafonds de ressources autorisés.

La commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements exerce sa mission dans le respect des articles L 441-1 et L 441.-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation portant respectivement sur les critères de priorité et les modalités de fonctionnement des commissions de médiation et de reconnaissance DALO en prenant en compte les objectifs généraux des attributions de logements sociaux fixés à l'article L 441 du même code.

Les logements sont attribués dans le respect des dispositions des articles L 441-1 et suivants et des engagements généraux qui figurent dans la Charte des Attributions et qui sont définis par les membres du Conseil d'administration.

Lorsque les candidats sont présentés par les réservataires institutionnels et contractuels, la commission attribue les logements dans le respect des modalités de l'Article R441-5 et des termes des conventions de réservation.

- **Examen de l'occupation des logements**

En vertu de l'article L.442-5-2 du CCH pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les services de la société examinent, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement.

Les services de la société soumettent à l'avis de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les situations des locataires se trouvant dans l'une de ces cinq catégories fixées par les textes et selon des modalités entérinées par le Conseil d'Administration (cf. annexe III) :

1. Suroccupation 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 CCH.
3. Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
4. Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap
5. Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Sur la base de l'avis émis par la commission, les services de la société peuvent procéder avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.
La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

- **Situation particulière des relogements provisoires urgents et évolution des contrats de locations en cours**

Les cas de régularisation d'avenants aux baux de location en cours (avenant de transfert de baux, ajouts de cotitulaire…) bien que ne constituant pas une attribution au sens de l'article R 441-1 du CCH, sont présentés aux membres de la CALEOL une fois par an en CALEOL physique dématérialisée pour vérification et contrôle du respect des conditions réglementaires requises.
La décision des membres de la CALEOL sur ces évolutions de baux fait l'objet d'une annexe distincte portée au procès-verbal de la CALEOL.

A titre purement informatif, il est précisé que les conventions d'occupations précaires (COP) passées dans le cadre d'un relogement temporaire par suite d'un sinistre ou pour un programme de travaux nécessitant une intervention en urgence avec relogement provisoire pour la durée des travaux, ne donnent pas lieu à attribution.

2 - COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

La compétence géographique de chaque commission est fixée par le Conseil d'Administration de la société.

Compte tenu de la dispersion du parc locatif de la société, il est constitué deux CALEOL, une première pour le patrimoine implanté sur les départements 37 et 41, une seconde pour le patrimoine implanté sur les départements 28 et 45.

Le Conseil d'Administration peut à tout moment décider de la création de commissions supplémentaires pour répondre à des besoins particuliers.

Les établissements publics de coopération intercommunale dès lors qu'ils sont dotés d'un PLH ou de la compétence habitat et comprenant au moins un QPV peuvent également demander la création d'une commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements si l'organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire concerné.

3 – PERIODICITE, LIEU ET FORMATS DES SEANCES

Les séances de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements peuvent, selon les périodes et les dispositions techniques disponibles, prendre une forme physique présentielle ou dématérialisée (voir ANNEXE 2) ou numérique étendue (voir ANNEXE 3).

Les commissions se déroulent chaque semaine si l'activité le nécessite :

- Pour les CALEOL numériques étendues sur deux jours consécutifs (du mercredi au vendredi)
- Pour les CALEOL physiques dématérialisées chaque mardi matin

Des commissions exceptionnelles peuvent être réunies afin d'examiner un ensemble de candidatures destinées à l'occupation de futures résidences neuves.

La séance de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements pourra se dérouler en présentiel dans les locaux de la société, en présentiel à distance à l'aide du logiciel de communication ou en numérique par l'intermédiaire d'un outil permettant le vote à distance.

En cas de tenue d'une commission numérique étendue d'attribution, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante. Les outils mis en place garantissent notamment un accès sécurisé, l'identification des participants, le respect de la confidentialité des échanges, un choix libre et éclairé, le respect de la vie privée des candidats demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision en commission physique.

4 – COMPOSITION DE LA CALEOL

Il est préalablement rappelé que la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements est une émanation du Conseil d'Administration.
En application de l'article R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, la composition de chaque commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements est arrêtée par le conseil d'administration qui désigne six représentants par commission, dont un représentant des locataires. Le conseil d'administration peut en outre désigner pour chaque titulaire de la commission un suppléant.

- **Les membres désignés par le Conseil d'Administration**

Les commissions d'attribution sont composées de six membres titulaires, désignés par le conseil d'administration, dont :
- Un ou deux administrateur(s) de la société et/ou personne(s) qualifiée(s) externe(s) maximum,
- Trois ou quatre salariés de la société (selon le nombre de membre(s) désigné(s) au titre de l'alinéa précédent),
- Un représentant locataire de la société sur proposition des confédérations de locataire élues.

Ces commissions ont six membres suppléants dont :
- Un ou deux administrateur(s) de la société et/ou personne(s) qualifiée(s) externe(s) maximum,
- Trois ou quatre salariés de la société (selon le nombre de membre(s) désigné(s) au titre de l'alinéa précédent),
- Un représentant locataire de la société sur proposition des confédérations de locataires élues.

Les membres suppléants désignés par le conseil d'administration parmi les administrateurs, personnes qualifiées ou salariées peuvent représenter indifféremment en cas d'absence le/les membres titulaires administrateurs, personnes qualifiées ou salariées. Le membre suppléant représentant locataire ne peut quant à lui représenter que son membre titulaire.

- **Les membres de droit avec voix délibérative**

Les membres avec voix délibératives sont fixés par la réglementation comme suit :
- Les 6 membres désignés par le Conseil d'Administration
- Le préfet du département ou l'un de ses représentants
- Le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de programme local de l'habitat (PLH) pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
- Le maire de la commune où sont implantés les logements attribués est également membre de droit de la commission. Il est systématiquement invité à assister aux séances de la commission. Il peut se faire représenter par l'élu chargé du logement ou un agent du service logement de la commune.

Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme est membre de droit et dispose d'une voix délibérative.

- **Les membres avec voix consultative**

Conformément à l'Article L 441-2 du CCH, les réservataires des logements, non membres de droit, participent avec voix consultative aux décisions de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements et ce en cas de présentation de candidature sur un logement de leur contingent.

Est également convié, avec voix consultative, le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L 365-3 et ce si l'agrément inclut la participation aux commissions d'attribution. Ce représentant est désigné par les organismes agréés ou par le préfet lui-même.

Le président de la commission 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.

5 – DUREE DES MANDATS

La durée du mandat des membres de la commission d'attribution n'est pas limitée, sauf décision contraire du Conseil d'Administration de la société.

Les membres désignés en qualité d'administrateurs, en qualité de salariés ou en qualité de locataires de la société, sont réputés démissionnaires dès qu'ils perdent la qualité d'administrateur, de salarié ou de locataire de la société.

Les membres des commissions d'attribution désignés par le Conseil d'Administration peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration qui doit pourvoir à leur remplacement lors du Conseil d'Administration suivant.

6 - PRESIDENCE DE CHAQUE COMMISSION

Les six membres de chaque commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, conformément à l'article R.441-9 du CCH, un président choisi parmi les membres titulaires. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Chaque commission élit en début d'année son président. Ce dernier est élu pour une durée de 1 an prenant effet le 1er janvier. S'il est amené à quitter sa présidence en cours d'année, une élection aura lieu dans les meilleurs délais pour procéder à son remplacement jusqu'au 1er janvier de l'année suivante.

La commission désigne dans les mêmes conditions un vice-président, choisi parmi les membres titulaires, qui présidera la séance en cas d'absence du président.

En cas d'absence ou d'empêchement du président et du vice-président, la commission désigne à chaque séance celui des membres qui doit présider la séance, celui-ci pouvant être choisi parmi les suppléants.

7 - INDEMNISATION DES MEMBRES SIEGEANT AUX COMMISSIONS

La participation en commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements d'un membre titulaire ou de son suppléant désignés par le Conseil d'Administration pour les collèges Administrateurs et représentants des locataires, fait l'objet d'une indemnisation selon les modalités fixées par le Conseil d'Administration. Les indemnités liées aux participations aux séances de CALEOL numériques étendues et physiques présentielles ou dématérialisées ne se cumulent pas.

III – CONVOCATION ET DEROULE DES COMMISSIONS

1 - CONVOCATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION

La convocation est transmise exclusivement par courrier électronique à chaque membre de droit au moins deux jours francs avant la commission ; cette convocation mentionne le lieu, le format de la commission et l'ordre du jour de la séance.

Sur décision du président de la CALEOL et moyennant accord unanime avec les membres présents en séance, un salarié de la société I3F ou une personnalité extérieure peut participer à une CALEOL sans voix délibérative ni consultative, à la condition de s'engager à respecter les règles de déontologie et de confidentialité du présent règlement intérieur.

Les membres de droit et autres réservataires de logements peuvent aussi être assistés d'un collaborateur, sans voix délibérative ni consultative, sous réserve que ce dernier soit dument habilité à accéder aux données à caractère personnel des candidats et que les modalités de sa participation permettent d'assurer le respect des conditions de confidentialité portées à l'article 5 ci-dessous.

Pour les CALEOL numériques étendues, les ordres du jour sont adressés par mail avec un lien d'accès aux espaces personnels des membres permettant ensuite de recevoir un code d'accès personnel valide pour toute la durée de la session (SMS).

2 - PRESENTATION DES CANDIDATURES A LA COMMISSION

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, par une commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique selon la procédure décrite aux articles L. 441-2-1 et R. 441-2-1 et suivants du CCH qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'Article L442-8-1.

Conformément au Décret N° 2019-873 du 21 aout 2019 art.6 les commissions d'attribution doivent examiner, au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer.

En cas de non-respect de cette obligation et du maintien par le réservataire d'une désignation unique non justifiée, la société se réserve le droit ne pas présenter le dossier de candidature en CALEOL et de reprendre le logement à échéance du délai de désignation.

- Le réservataire peut déterminer un ordre de priorité pour les candidats multiples désignés, les dossiers sont analysés et présentés à la CALEOL, cette dernière pouvant modifier l'ordre des candidats.
- Dans l'hypothèse où le réservataire adresse les dossiers sans ordre de priorité, ce dernier est déterminé par les membres de la CALEOL sur présentation des candidats selon les critères prioritaires définis dans l'Article L 441-1 la date d'ancienneté de la demande, et la prise en compte de la diversité sociale et des spécificités du site concerné.

Il ne peut être dérogé à l'obligation d'examiner, au moins 3 demandes par logement, que dans les cas suivants :

- En cas d'insuffisance de candidats conformément à l'Article R441-3 du CCH. Dans ce cas le réservataire doit justifier par écrit de son impossibilité de présenter 3 candidats.
- Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO et désigné par la Préfecture,
- Attribution à une personne morale en vue de sous-louer,
- Candidatures prioritaires présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D. 331-25-1 du CCH (subvention « PLAI adapté »).
- Candidatures prioritaires dans le cadre de relogement NPNRU, Opération de démolition/reconstruction et opération de réhabilitation lourde
- Glissement de bail
- Mutation relevant d'un caractère prioritaire tel que défini dans la charte d'attributions de la société.
- Permutation de logement
- Logements non conventionnés

3 - DELIBERATIONS DE LA COMMISSION

Chaque commission peut valablement délibérer si trois de ses membres sont présents. Sont réputés présents les membres titulaires ou suppléants participant à la séance quel que soit le format de la CALEOL (cf. art 3). Tout membre du collège salarié de la commission peut donner pouvoir à un autre membre de la commission de son collège pour le représenter lors de la séance. Chaque membre de la commission ne peut bénéficier que d'un pouvoir.

De manière spécifique, les administrateurs siégeant aux commissions peuvent, en cas d'indisponibilité, donner pouvoir à 1 membre titulaire d'une autre commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements également administrateur. Le représentant de l'Etat dans le département dispose d'une voix délibérative. Il en est de même pour les présidents des EPCI compétents en matière d'habitat.

En cas d'égalité de voix lors du vote de la commission, le maire dispose d'une voix prépondérante. Les représentants des réservataires disposent d'une voix consultative. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Après chaque séance, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le président de séance.

Ces procès-verbaux sont conservés 5 ans par ordre chronologique dans un registre spécial.

4 - DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Conformément au décret du 15 février 2011, l'article R 441-3 du CCH stipule que la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements peut attribuer le logement en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui ou de son désistement.

Dans l'hypothèse où le réservataire désigne plusieurs candidats sans ordre de priorité, ce dernier est déterminé par les membres de la commission sur présentation des candidats selon les critères prioritaires définis dans l'Article L 441-1 : la date d'ancienneté de la demande, la prise en compte de la diversité sociale et les spécificités du site concerné.

Conformément au Décret n° 2015-523 du 12 mai 2015, les **5 types de décisions** suivantes peuvent être pris par la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements :

a) **Attribution du logement proposé à un candidat** : la candidature est recevable et obtient le logement.

b) **Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité** : cette décision concerne les candidatures recevables (acceptées/non retenues) et acceptées en seconde ou troisième position ; celles-ci pouvant faire l'objet d'une attribution du logement si le candidat classé devant eux se désiste.

c) **Attribution sous condition suspensive** : cette décision s'applique si la CALEOL fixe un délai au demandeur pour produire un élément complémentaire. Si la pièce réclamée est fournie dans le délai, le demandeur signe le bail.

d) **Demande de renvoi :** lorsqu'un dossier présenté en CALEOL numérique étendue apparait complexe et nécessite une analyse complémentaire et un échange collectif en CALEOL physique.

e) **Irrecevabilité de la demande** : cette décision s'applique aux candidatures 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 R441-2-8 listant les motifs de radiation d'une demande.

f) **Non attribution du logement proposé** : cette décision de refus s'applique à un moment précis et pour un logement identifié. Ce qui signifie que ce même candidat pourrait être positionné et accepté sur un logement mieux adapté à sa situation : Les motifs de non-attribution pourront être les suivants :

⇨ **Les motifs de non-attribution réglementaires (articles L 441-2-1 et R 441-1 du CCH)**

- **Absence de titre de séjour recevable et en cours de validité** conforme à la liste prévue dans l'arrêté en vigueur pris pour l'application de l'article R.441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation pour les personnes physiques de nationalité étrangère
- **Ressources excédant les plafonds de ressources** réglementaires du logement proposé
- **Propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités** ou susceptible de générer des revenus suffisants pour se loger dans le parc privé
- **Obligation en matière de mixité sociale résultant de l'article L.441-1-6 du CCH (cf. annexe 1) – tel que fixée par la** convention intercommunale d'attribution **du territoire d'implantation du logement** aux conditions d'application de l'article L.441-1-6 du CCH, rappelé à l'annexe 1 du présent règlement.

⇨ Les motifs de non-attribution validés par le Conseil d'Administration

L'utilisation de l'un de ces motifs doit être justifié, en application des modalités d'examen et des critères d'appréciation de la situation, fixés à l'annexe I du présent règlement intérieur :

- **Inadéquation de la taille du logement à la composition du ménage** pour sous-occupation ou suroccupation tel que fixée par la réglementation
- **Inadéquation du logement au profil du candidat dont la situation relève d'un besoin d'accompagnement** en amont de l'entrée dans les lieux pour construire le projet logement et/ou d'un accompagnement en structure d'hébergement (une solution en habitat spécifique devrait être recherché en lien avec le réservataire).
- **Inadéquation du logement au handicap**. Conformément à l'article R441-4, les logements aménagés pour des personnes handicapées peuvent être, à défaut de candidat, attribués en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.
- **Inadéquation de la localisation du logement trop éloigné des lieux de travail** des personnes composant le foyer, dans le respect des dispositions prévues article L. 441-1 du CCH et rappeler à l'annexe 1 du présent règlement.
- **Refus du logement par le candidat.** Le candidat notifie par écrit son refus
- **Absence de réponse du candidat.** Le candidat ne donne pas suite à la proposition de logement, malgré des relances.
- **Incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement** proposé au regard de l'analyse financière du ménage considérant le taux et d'effort et le reste pour vivre
- **Pièces justificatives incomplètes** selon l'article R. 441-2-4 du code de la construction et de l'habitation
- **Incohérence des pièces justificatives.** Les documents transmis ne permettent pas d'apprécier la situation du candidat pour l'attribution du logement proposé.
- **Pièces justificatives irrégulières.** Les documents fournis sont irréguliers ou falsifiés

La société se réserve le droit de ne pas présenter en CALEOL le dossier de candidats faisant l'objet d'une plainte active ou d'une condamnation en conséquence d'une agression à l'encontre d'un personnel de la société ou d'un autre bailleur.

L'article L-441-2-2 stipule que tout refus d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document, signé du Président de la Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements, en y exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Toutes les décisions d'attribution sont transmises au SNE et accessible aux candidats et aux réservataires.

Après chaque séance, il est dressé un procès-verbal, signé par le président de séance. Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre dédié. Les procès-verbaux des commissions sont transmis sur demande aux EPCI pour les seules décisions concernant leur territoire.

5 - CONFIDENTIALITE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux séances d'une commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements, sont tenues à la confidentialité à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

La société collecte et traite de la donnée à caractère personnel afin de pouvoir instruire les demandes de logement social lors de la Commission Attribution Logement.

Ces données concernent des demandeurs de logement ou des locataires. Ces dernières sont utilisées uniquement pour l'instruction de la demande de logement social et la prise de décision d'attribuer ou non d'un logement. Tout autre usage par les membres de la Commission Attribution Logement de ces données est strictement interdit.

Conformément au Règlement Général à la Protection des Données (RGPD), La société a instauré des mesures permettant une gestion et une sécurisation adéquates des données à caractère personnel au regard de leur sensibilité. En tant que membre de la Commission Attribution Logement les membres de la Commission sont soumis au respect de ces règles, plus particulièrement, ils s'engagent à :

- Ne pas divulguer les données à caractère personnel concernant les demandeurs de logement ou les locataires de la société auxquelles elles auront accès ;
- Ne pas utiliser ces données à d'autres fins que l'analyse des candidatures et la prise de décision d'attribuer ou non d'un logement ;
- Ne prendre aucune copie ou photographie des documents qui seront remis ou projetés pendant la CALEOL ;
- Retourner tout document remis en séance à l'issue de la CALEOL ;
- Informer sans délai la société en cas de perte ou de données conservées de manière accidentelle entrainant la compromission de la confidentialité ou la divulgation non autorisée des données à caractère personnel portées à sa connaissance ;
- Respecter de façon absolue les obligations précitées.

Ces dispositions s'inscrivent en cohérence avec la Charte de déontologie du Groupe Action Logement, en particulier le paragraphe 3 des règles de comportement consacré à la confidentialité.

En cas de non-respect des obligations précitées, de manière accidentelle ou intentionnelle et entrainant la perte, la compromission de la confidentialité ou la divulgation non autorisée des données à caractère personnel portées à sa connaissance ; la société ne pourra être, en tout état de cause, tenue pleinement responsable des éventuelles conséquences pour les personnes concernées.

6 - REGLE DE DEONTOLOGIE

Les membres de la CALEOL sont tenus de respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens et les règles déontologiques suivantes :

- Garantie d'égalité de traitement des demandeurs,
- Impartialité,
- Observation d'un devoir de réserve
- Confidentialité des données personnelles des candidats

En cas de lien ou risque de conflit d'intérêt entre un candidat et un membre de la CALEOL - ce dernier est tenu d'en informer le président de la CALEOL et de quitter la séance jusqu'à ce que la décision d'attribution soit prononcée.

En cas de conflit d'intérêt portant sur le Président de la CALEOL, ce dernier est tenu de confier la présidence à un membre de la CALEOL, et de quitter la séance jusqu'à ce que la décision d'attribution soit prononcée.

IV – INFORMATION ET COMMUNICATION

7 - CONTESTATION ET RECOURS

Les décisions de la commission ne peuvent faire l'objet d'appel. Seul le président peut demander une nouvelle délibération de la commission à une date ultérieure.
Les éventuels recours contre des décisions d'attribution ou de non-attribution relèvent du tribunal administratif.

8 - COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION

Conformément à l'article R441-9 du CCH, chaque commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au conseil d'administration de la société dont elle dépend.

Conformément aux l'articles L.441-2-5 CCH et 78 de la loi 3DS, des bilans consolidés des attributions sont réalisés et transmis :

- Au moins une fois par an au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées.
- Avant le 28 février de chaque année, à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction.

9 - DENONCIATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement peut être modifié ou dénoncé à tout moment par décision du conseil d'administration.

10 - OBLIGATION DE PUBLICITE DU REGLEMENT INTERIEUR

Afin de garantir la transparence de l'ensemble du processus d'attribution, le présent règlement intérieur est un document public mis à la disposition de l'ensemble des demandeurs de logement et de toute autre personne qui en ferait la demande. Il est publié dans les conditions prévues par l'article R.441-9 paragraphe IV du Code de la construction et de l'habitation.

ANNEXE 1
MODALITES D'EXAMEN ET D'APPRECIATION DES CANDIDATURES

1. MODALITES D'EXAMEN

Aucune candidature ne peut être examinée ni aucune attribution de logement locatif social prononcée par la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements si celle-ci n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement de la demande. (Article L 441-2-1)

Le Réservataire peut déterminer un ordre de priorité pour les candidats multiples désignés, les dossiers sont analysés et présentés à la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements, cette dernière pouvant modifier l'ordre des candidats.

Dans l'hypothèse où le réservataire adresse les dossiers sans ordre de priorité, ce dernier est déterminé par les membres de la commission sur présentation des candidats selon les critères prioritaires définis dans l'Article L 441-1, l'indicateur de cotation de la demande, la date d'ancienneté de la demande, et la prise en compte de la diversité sociale et des spécificités du site concerné.

Chaque candidature à un logement disponible fait l'objet d'une analyse préalable par les services de la société, en charge de l'instruction des demandes et des attributions avant passage devant la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.

Une synthèse est établie pour chacune des candidatures et présentée aux membres de la commission. Elle récapitule les principales caractéristiques du logement et les données essentielles du ménage permettant aux membres de la commission d'attribution d'apprécier le respect :

- Des conditions réglementaires d'attribution
- L'adéquation du logement aux besoins et possibilités de la famille
- Des objectifs de mixité sociale fixés par les instances locales (Convention Intercommunale d'Attribution- CIA)

Afin de vérifier la classification des ménages selon les quartiles de revenus, la synthèse comprend notamment les informations sur le rattachement des communes aux EPCI, l'appartenance du logement à un quartier en QPV, la valeur du 1er quartile, l'indicateur de cotation de la demande le calcul automatique des unités de consommation.

Il est tenu compte du patrimoine, de la composition du ménage, de son niveau de ressources et de ses conditions de logement actuelles. L'éloignement des lieux de travail, la mobilité géographique et la proximité des équipements sont également analysés.

2. CRITERES D'APPRECIATION

L'ensemble des éléments ci-après sont pris en compte dans l'examen de la candidature et la prise de décision des membres la CALEOL :

➲ PLAFOND DE RESSOURCES

Les ressources prises en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes appelées à vivre dans le logement (hors personnes hébergées).

Néanmoins, dès lors que les ressources constatées sur 12 mois sont inférieures de 10% à celles de l'année N-2, il est possible de se référer aux ressources des 12 derniers mois glissants, ou à celles de la dernière année civile sauf dérogation et cas particulier prévus par le CCH :

- En cas de mutation interne, pour situation de sous-occupation, (art. L 442-3-1 du C.C.H.)
- En cas de mutation interne d'une personne sans handicap et qui occupe un logement adapté au handicap, (art. L 442-3-2 du C.C.H).
- En cas de dérogation prise par arrêté préfectoral du préfet en vertu des modalités prévues aux articles R.441-1-1 et R 445-8 du C.C.H en faveur de la mixité sociales en quartier prioritaire de la ville (QPV)

Les plafonds de ressources sont étudiés au regard de la date de signature du contrat de location (Arrêté du 29 juillet 1987, article 4).

➲ SUR ET SOUS OCCUPATION

L'article 441-1 du CCH précise que l'attribution d'un logement tient compte de la situation la composition familiale du ménage.

L'appréciation de l'adéquation du logement à la composition familiale peut considérer différents types d'éléments permettant des exceptions de sous-occupation en lien avec les besoins du ménage ou les caractéristiques du logement : libération d'un grand logement, agrément d'assistante maternelle, fausse typologie, besoins spécifiques liés à la santé, etc…

Par ailleurs, il ne peut être prononcé de décision d'attribution favorable conduisant à des situations de sur occupation telles que définies par l'article D542-14 du code de la sécurité sociale ou de sous occupation du logement introduit par l'article L- 621-2 du CCH

- **La sous occupation** des logements conventionnés est avérée si le nombre de pièces du logement souhaité est supérieur de plus de 1 au nombre des personnes composant la famille candidate (Article L 621-2 du CCH modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017). La définition d'une situation de sous-occupation s'est assouplie par l'élargissement de la définition de la composition familiale aux enfants en droit de visite ou d'hébergement.

Nombre de personnes	Sous-occupation
1 personne	T3 et +
2 personnes	T4 et +
3 personnes	T5 et +
4 personnes	T6 et +

- **La sur occupation** est avérée si la surface habitable globale du logement demandé est inférieure ou égale à 16 m2 pour 2 personnes, augmentée de 9 m2 par personne supplémentaire (Article R.822-25 du CCH).

Nombre de personnes	Suroccupation	Précisions
1 personne	9 m²	Plus de suroccupation si logement de + de 70 m²
2 personnes	16 m²	
3 personnes	25 m²	
4 personnes	34 m²	
5 personnes	43 m²	
6 personnes	52 m²	
7 personnes	61 m²	
8personnes	70 m²	

La commission d'attributions logements reste seule décisionnaire pour apprécier l'adéquation entre le logement proposé et la composition familiale ou situation du ménage.

➲ MIXITE SOCIALE

Dans une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale identifiée dans la convention intercommunale d'attribution prévue à l'article L. 441-1-6 du présent code, le fait pour un ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'accentuer la fragilité en matière d'occupation sociale de la résidence peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social dans cette résidence.

Dans le cas d'un refus pour ce motif, le premier logement social vacant situé hors d'une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale dans le périmètre de la convention intercommunale et adapté à la situation du ménage doit lui être proposé.

➲ CAPACITE FINANCIERE

L'appréciation des capacités financières s'effectue sur la base du taux d'effort et du reste pour vivre selon les modalités définies dans le référentiel établi par l'AORIF sur l'analyse des capacités économiques des demandeurs :

- **Le taux d'effort net** est calculé selon les règles de l'arrêté du 10 mars 2011 et correspond au rapport entre la somme intégrant le loyer principal, le loyer des annexes, les charges récupérables et le montant de la contribution du locataire aux économies de charges résultant des travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur (déduction faite de l'APL estimée) **et** les ressources mensuelles (comprenant pensions et prestations) au moment de la demande des personnes qui vivront au foyer, qui sont mentionnées dans le formulaire de la demande unique CERFA.

- **Le reste pour vivre** est calculé sur la base :
  - De toutes les ressources mensuelles,
  - Du nombre d'unités de consommation selon l'échelle OCDE (également utilisée par l'INSEE)
  - Du nombre de jours / mois au nombre de 30
  - Du loyer principal, des charges locatives récupérables, des dépenses individuelles d'énergie et de fourniture d'eau
  - Du montant de l'APL estimée

Le montant de l'emplacement de stationnement n'est pas pris en compte dans le calcul du reste pour vivre.

Le reste pour vivre est calculé sur la base de 40% du smic net actualisé annuellement. Il permet de disposer d'une valeur de référence sur le seuil de pauvreté par jour pour une personne. L'analyse de cette valeur reste indicative et doit être pondérée en fonction du nombre d'occupant de 18€ pour une personne seule à 11€ pour une famille nombreuse.

L'analyse du reste pour vivre, qui permet d'appréhender la solvabilité du candidat au regard du revenu disponible du ménage pour les dépenses autres que celle liées au logement, n'est toutefois pas un motif règlementaire de refus d'attribution.
Le reste pour vivre sera uniquement étudié lorsque le taux d'effort dépasse les 35%.
Si la CALEOL constate l'incapacité du ménage à faire face aux dépenses du logement, elle pourra motiver son refus d'attribution en se fondant exclusivement sur le taux d'effort.
Les candidatures trop fragiles pourront être assorties d'une demande d'aide à l'accès.

Les éventuels plans d'apurement connus comme les dettes de quelque nature que ce soit (loyers, crédits à la consommation…) ne sont pas intégrés dans le calcul du taux d'effort et du reste pour vivre. Dans l'hypothèse où le candidat communique des informations relatives à l'existence d'une dette, elles constituent un élément d'appréciation de sa situation dans le cadre d'une analyse globale.

La loi Molle, en son Article 55, limite le recours pour les logements locatifs sociaux au cautionnement et conduit le bailleur à ne plus demander de caution sauf si celle-ci est apportée par un organisme visé par le Décret n°2009-1659 du 28.12.2009 (FSL ,associations auxquelles un fonds de solidarité pour le logement ou un fonds local accorde sa garantie et tout organisme ou association qui apportent, à titre gratuit, leur caution à un candidat à la location) ou si le demandeur est un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

➲ PROPRIETAIRE D'UN LOGEMENT

Être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités financières ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé **peut** constituer un motif de refus sauf lorsque le membre du ménage candidat à l'attribution bénéficie ou a bénéficié d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du code civil. (Article L 441-2-2 du CCH).

En cas d'une mobilité professionnelle éloignée ou d'un besoin de décohabitation : les membres de la commission apprécieront la situation du ménage candidat dans sa globalité avant de statuer.
Une étude approfondie et au cas par cas sera est réalisée pour ces dossiers à partir des pièces fournies par le candidat (titre de propriété ou promesse de vente, plan de financement par exemple)

➲ ELOIGNEMENT DOMICILE- EMPLOI

L'article L. 441 du CCH stipule que « 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 ».
Toutefois, L'article L. 441-1 du CCH précise que, pour l'attribution des logements sociaux, il est tenu compte 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 ».
Dans ce cas, il est recommandé que la motivation de la décision d'une non-attribution soit étayée et justifiée par des conditions d'accessibilité en transport incompatible entre le domicile et le travail au regard de la situation familiale globale du ménage et à minima d'une distance supérieure à plus de 70 km du domicile ou à plus d'1 h 15 de trajet

➲ ACCESSIBILITE/ADAPTATION DU LOGEMENT A UNE SITUATION DE HANDICAP

Le degré d'adaptation du logement doit être en concordance avec la situation de santé du candidat.
L'inadaptation du logement se définit selon 5 critères non cumulatifs :

- **L'aménagement intérieur** du logement ne permet pas à la personne en situation de handicap de réaliser de manière indépendante et autonome les activités du quotidien.
- **L'aménagement des parties communes de l'immeuble et des espaces extérieurs** ne permet pas à la personne en situation de handicap de réaliser de manière indépendante et autonome les activités du quotidien.
- **La localisation et la configuration du logement** ne permettent pas à la personne en situation de handicap d'avoir accès aux services.
- **L'environnement du logement (sonore, visuel, étage, espace)** est préjudiciable à la santé physique ou psychique de la personne.
- **Les conséquences de l'inadaptation du logement** sur la vie quotidienne sont dangereuses pour la santé de la personne en situation de handicap, à court, moyen ou long terme.

➲ CANDIDATS PRIORITAIRES

La liste des ménages prioritaires est fixée selon des critères réglementaires fixés à l'article L. 441-1 du CCH. Les personnes prioritaires sont les ménages ayant bénéficié d'une décision favorable au titre du Droit au Logement Opposable (DALO) puis à ces ménages s'ajoutent :

a) 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 ;

b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

c) 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 ;

d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition

e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

f) Personnes exposées à des situations d'habitat indignes ;

g) 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 décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;

Il est précisé que dans le cadre de violences conjugales et ou intrafamiliale la société accepte en cas d'impossibilité pour le/la candidat-e de fournir un dépôt de plainte, une main courante accompagnée d'un rapport social rédigé par un travailleur social rattaché à une structure ou associations d'aide aux victimes ou spécialisées dans la lutte contre les violences conjugales et intra-familiales seront acceptés. Le rapport social devra contenir à minima :

- Les éléments permettant d'identifier le partenaire et l'accompagnement social proposé ;
- Les éléments justifiant les violences subies et de mise en danger
- Les démarches sociales et juridiques entreprises ou envisagées par la victime (divorce, garde d'enfants, etc.)

Ces 2 documents permettront d'attribuer le logement à la victime.

h) 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 ;

i) 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 ;

j) 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 ;

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement

m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un 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.

➲ PARCOURS RESIDENTIEL

L'établissement d'une évaluation sociale signalant des problématiques nécessitant un habitat accompagné en raison de troubles psychiques, une absence d'autonomie, une orientation DAHO dans l'outil SYPLO peuvent amener les membres de la commission d'attribution à refuser la candidature et à l'orienter vers une structure dédiée.

➲ COMPLETUDE/CONFORMITE ET VERACITE DES PIECES JUSTIFICATIVES

L'étude du dossier et son analyse s'effectue à partir des seuls documents listés dans l'arrêté en vigueur relatif aux pièces justificatives fournies par le candidat pour l'instruction de sa demande de logement locatif social.

Un contrôle des pièces des dossiers d'attribution est réalisé pour vérifier :

- La conformité des justificatifs requis pour l'accès au logement social,
- L'adéquation du logement proposé avec la candidature présentée,

- La véracité et l’authenticité des documents fournis au regard de la situation du candidat.

En cas d’incohérence constatée entre les pièces du dossier du candidat, la CALEOL doit justifier du caractère incohérent des informations fournies en regard des informations et documents fournis par le candidat sur sa situation familiale, sa situation professionnelle, ses ressources déclarées, son statut résidentiel du candidat.

Dans ce cas, il sera demandé préalablement par écrit au candidat de s'expliquer sur l’incohérence constaté dans un délai de 10 jours. Les courriers envoyés au candidat formalisant la liste des documents attendus et manquants sont conservés et joint au dossier.

Lorsque des documents nécessaires à l’instruction ne figurent pas dans le dossier du candidat. La société informe par écrit le demandeur du caractère incomplet de son dossier en lui accordant un délai de 8/10 jours pour fournir les pièces manquantes. La preuve de la réclamation des pièces manquantes et de leur non-production dans le délai imparti pourra être apportée. Le document demandé doit figurer dans la liste limitative de l’arrêté en vigueur relatif aux pièces justificatives

Des vérifications y compris sur les sites internet sont effectuées pour contrôler la véracité ou l’authenticité des pièces justificatifs transmises par le candidat.
Tous les documents attestant de la falsification doivent être joints au dossier, lorsqu’il existe une preuve formelle de falsification d'un document motivant une non-attribution pour ce motif. En cas de fraude avérée, l’information sera également transmise au réservataire à l’origine de la désignation ainsi qu’au service du SNE.

ANNEXE 2
MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE LA CALEOL PHYSIQUE DEMATERIALISEE

La présente annexe au règlement intérieur de la CALEOL de la société décrit, dans le respect de la règlementation en vigueur*, les modalités de fonctionnement des CALEOL tenues à distance en visioconférence permettant de garantir les conditions suivantes :

- L'équité d'examen, notamment par la bonne information de l'ensemble des membres de la CALEOL, de la tenue d'une séance dématérialisée.
- La confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs, notamment en proscrivant les transmissions d'informations personnelles sur les demandeurs par des outils non sécurisés.
- La conformité à la réglementation en vigueur des délibérations des membres de la CALEOL.
- La possibilité de renvoyer une décision à une séance physique sur simple demande d'un des membres de la CALEOL.

**Textes réglementaires de références*

- *Article L. 441-2 du Code de la Construction*
- *Décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial*
- *Ordonnance N°2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial*

➲ Moyens techniques

Les moyens techniques utilisés pour réaliser des CALEOL à distance permettent :

- De limiter les accès à la visioconférence aux seuls membres invités via un mot de passe ou une salle d'attente de filtrage à l'entrée,
- De faire part de leurs décisions de façon concomitante en respectant la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs.
- La certification des signatures du PV et de la présence des membres attestant de la conformité du quorum requis pour délibérer.

Les dispositifs et outils utilisés ont fait l'objet des prérequis suivant :

- Une vérification auprès de l'ensemble des membres de la CALEOL confirmant leur accès aux moyens techniques permettant leur participation effective pendant la durée de la commission.
- Une communication aux membres de la CALEOL du mode opératoire précisant les modalités techniques leurs permettant de participer à la commission et aux délibérations.

➲ Convocation

La convocation est envoyée par Mail à l'ensemble des membres de droits de la CALEOL dans les délais fixés à l'article III-1 du règlement intérieur portant mention de l'ordre du jour, de la date et de l'heure de passage. Cette convocation est doublée de l'envoi d'un lien permettant de se connecter à la date et aux heures fixées dans la convocation à l'application informatique utilisée pour tenir la commission à distance.

Seuls les participants invités peuvent se connecter, ainsi que les personnels de la société habilités pour assurer le secrétariat de la commission.

Une salle d'attente permet au secrétariat de la CALEOL sous l'autorité de sa présidence d'accepter l'accès à la commission.

➲ Déroulé de la CALEOL

Au jour et à l'heure prévue, les participants se connectent à **la commission à distance en visioconférence.**

L'accès à la visioconférence par les membres invités est soumis à la connexion par un mot de passe ou à l'autorisation d'accéder à la visioconférence par le secrétariat de la CALEOL sous l'autorité de sa présidence depuis une salle d'attente permettant le filtrage des entrées.

Les participants peuvent se voir, s'entendre ou se parler et le secrétariat de la CALEOL sous l'autorité de sa présidence peut partager son écran.

Le partage d'écran permet de visualiser les éléments nécessaires à la présentation du dossier sans transmission aux membres du document.

Les décisions se prennent en séance et sont notifiées par le secrétariat de la CALEOL dans son procès-verbal. Les observations émises par chacun des membres sont ainsi immédiatement communiquées à l'ensemble des autres membres participants, dans les mêmes conditions qu'une commission présentielle, de façon qu'ils puissent y répondre pendant le délai prévu pour la délibération, afin d'assurer le caractère collégial de celle-ci.

Le PV est alimenté sur l'outil de gestion de la société au fur et à mesure et est édité en PDF pour une signature par le président de la commission. Cette signature peut être électronique via un outil garantissant la sécurité et l'authenticité du signataire.

La participation et la validité du quorum sont garantis par l'une des modalités suivantes :

- La transmission par mail daté du jour et de l'horaire de la commission d'un accusé réception de présence par ses membres.
- Le rapport de connexion à la commission par les membres convoqués ou la signature électronique des membres CALEOL présent à la commission.

En cas d'incident technique, la délibération et la procédure peuvent être reprises ou poursuivies dans les mêmes conditions ou reporter à une CALEOL présentielle si les conditions techniques ne sont pas réunies.

En cas de CALEOL numérique étendue et conformément à l'article II du présent règlement intérieur, il est possible de renvoyer une décision à une commission physique sur simple demande d'un des membres de la commission.

ANNEXE 3
MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE LA CALEOL NUMERIQUE ETENDUE

Textes réglementaires de références

- *Article L. 441-2 du Code de la Construction*
- *Décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial*
- *Ordonnance N°2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial*

➲ Objet

La présente annexe au règlement intérieur de la CALEOL décrit, dans le respect de la règlementation en vigueur, les modalités de fonctionnement des CALEOL numériques étendues permettant de garantir les conditions suivantes :

- L'équité d'examen, notamment par la bonne information de l'ensemble des membres de la CALEOL,
- La confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs, notamment en proscrivant les transmissions d'informations personnelles sur les demandeurs par des outils non sécurisés.
- La conformité à la réglementation en vigueur des délibérations des membres de la CALEOL.
- La possibilité de renvoyer une décision à une séance physique dématérialisée sur simple demande d'un des membres de la CALEOL.

➲ Moyens techniques

La société 3FCVL s'est dotée d'outils pour la commercialisation de ses logements (rapprochement offre/demande) et pour la tenue de ses CALEOL physiques et numériques.

- Lors des CALEOL numériques l'outil SYMBIOSE sera utilisé, permettant aux membres :
    - De voter à distance sur une période étendue sur plusieurs jours à l'heure de leur convenance (du mercredi au vendredi session dite "étendue")
    - Un vote sécurisé par une double authentification des membres (adresses mails et codes d'accès par SMS sur téléphones mobiles)

Prérequis :

- L'usage de la modalité de CAL étendue requiert le référencement préalable des mails et numéros de téléphones portables des membres titulaires et suppléants afin d'assurer l'authentification de l'utilisateur appelé à voter

➲ Convocation

- La convocation est envoyée par mail à l'ensemble des membres de droits de la CALEOL dans les délais fixés à l'article III-1 du règlement intérieur portant mention de l'ordre du jour, de la date et de l'heure de passage.
- Seuls les participants invités peuvent se connecter.
- Les ordres du jour sont adressés par mail avec un lien d'accès aux espaces personnels des membres permettant ensuite de recevoir un code d'accès personnel valide pour toute la durée de la session (SMS)

➲ Déroulé de la CALEOL

- Une session de CALEOL numérique étendue est en cours à partir de la réception du lien dans l'ordre du jour et jusqu'à réception de la notification de mise à disposition du procès-verbal par mail
- Lorsque la session est clôturée, les votes sont dépouillés automatiquement, la décision collective par candidature et par lot est établie et le PV de CAL est généré et mis à disposition dans l'espace de chacun des membres et un mail est envoyé automatiquement pour pouvoir y accéder
- En cas de renvoi demandé par un seul membre ou de votes divergents non départagés, les candidats et les lots sont renvoyés en CALEOL physiques.
- L'outil permet :
    - de modifier son vote jusqu'à la clôture des votes
    - d'apporter un commentaire ou de demander une précision par un système de tchat (informations non archivées après clôture de la session de votes)
    - de renvoyer en CALEOL physique si l'examen d'un dossier apparaît complexe

ANNEXE 4
MODALITES D'EXAMEN TRIENNAL DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

➲ Le cadre réglementaire

En application de la loi ELAN du 23 novembre 2018,la situation des locataires de logements locatifs sociaux titulaires de contrat de bail portant sur un logement situé en zones A bis, A et B1, doit etre examinée tous les 3 ans, et faire l'objet d'un passage en CALEOL, dès lors qu' il s'inscrit dans les critères édictés par la loi :

• Sur-occupation telle que définie dans l'article D- 542-14-1 (dernier alinea) du code de la sécurité sociale : surface habitable d'au moins 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus
• Sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2 du même code
• Logement adapté quitté par l'occupant présentant un handicap
• Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté
• Dépassement du plafond de ressources applicable au logement : dépassement du plafond de ressources du logement (PLAI, PLUS et PLS) avec le revenu fiscal de référence N-2. Cette analyse n'est pas la même que pour le SLS, en effet, pour un logement PLAI, la comparaison doit se faire au regard du plafond PLAI et non PLUS.

Pour ces situations, la CALEOL définit le cas échéant les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire et, peut préconiser une orientaion du locataire concerné vers l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. L'avis est notifié à l'intéressé, afin d'étudier avec lui les possibilités de mobilité résidentielle.

Les situations suivantes ne sont pas concernées par cet examen :

- Contrats résiliés (transfert de bail refusé/commandement de quitter délivré)
- Contrats avec personnes morales (associations, bail glissant…)
- Les personnes hébergées qui ne sont pas à charge et déclarées comme occupants du logement (article L- 621-2 du CCH et L- 441-2-1)

➲ Les orientations et modalités d'examen de l'occupation des logements par les CALEOL de la société

L'examen des situations est réalisé à partir d'un scoring permettant d'identifier les situations définies dans les orientations et priorités de la charte d'attribution de la société. La méthode de scoring est intégrée dans l'outil de gestion pour permettre aux équipes et aux membres des CALEOL de prendre en compte ces critères dans l'examen des situations.

Catégories	SCORING	Variables Ulis
① **Sur occupation du logement**	0 = non 1)≤ 9m2 manquants 2) entre 10m2 et ≤18m2 3) > à 18m2	Nb de m² manquants
② **Sous-occupation du logement**	0) = non 1) = manque 1 personne 2) = manque 2 personnes 3) = manque 3 personnes et +	Nb d'occupants manquants
③ **Logement <u>quitté</u> par l'occupant qui présentait un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté**	0) = non 1)= oui	
④ **Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté**	0) = non 1)= oui	
⑤ **Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.**	0) = non 1) 100% et 120% 2) entre 121% et 150% 3) > 151%	% de dépassement

- **Modalités d'examen**

Les situations sont examinées en prenant compte des critères de priorité suivants :

- les situations de forte sur-occupation (scoring 3 – puis 2)
- les situations de forte sous-occupation (scoring 3 – puis 2), en excluant :
  - les familles d'accueil suivant l'agrément
  - les personnes à Mobilité Réduite ou en situation de handicap sauf si en demande de mutation
  - les situations de fort dépassement de plafonds (scoring 3 – puis 2), sauf dans le cas des résidences situées en QPV.
- les situations de locataires ayant un logement adapté quitté par l'occupant présentant un handicap
- les situations de locataires ayant une reconnaissance d'un handicap ou perte d'autonomie nécéssitant un logement adapté.

Il sera accordé une priorité, dans l'accompagnement à la recherche d'une solution de relogement, aux locataires remplissant ces critères de priorité et dont la demande de logement est active.
Considérant les dispositifs internes déjà existants, et des équipes dédiées au suivi et à l'accompagnement individualisé dans la recherche d'une solution de relogement des ménages locataires concernés par l'une des situations suivantes, sont exclus du périmètre des dossiers examinés par les membres de la CALEOL. :

- Les locataires d'un programme à démolir
- Les locataires d'un logement en vente
- Les locataires en dépassement de plafonds Molle (+150% des plafonds PLS)

L'examen de l'occupation des logements pourra être réalisée de façon concomitante à la commission d'attribution ou dans le cadre d'une commission dédiée.
Les modalités d'organisation sont laissées à l'appréciation des agences et des membres des CALEOL pour prendre en compte les priorités et contraintes propres aux contextes locaux.

- **Décisions et information des locataires**

Les membres des CALEOL recoivent avec la convocation, l'ordre du jour des dossiers à examiner. Les informations disponibles sur la situation des locataires seront présentées en séance pour permettre aux membres d'émettre un avis, qui fera l'objet d'une notification par courrier aux locataires.
Les locataires concernés seront préalablement informés et invités à prendre contact avec I3F pour actualiser le cas échéant les informations sur leur situation. L'avis des membres de la CALEOl pourra être :

- **défavorable** : Le locataire sera informé que sa situation a été examinée par la CALEOL. Il lui sera conseillé, s'il souhaite changer de logement de s'inscrire sur les dispostifs existants (Al'in, bourses 3F…)

- **favorable** : la CALEOL formulera une orientation sur le parcours résidentiel préconisé Location/accession et typologie de logement. Le locataire sera informé que sa situation a été examiné par la CALEOL et inviter à prendre contact avec une personne qualifiée pour l'accompagner dans la recherche de logement, si le locataire souhaite changer de logement. Il lui sera également conseillé de s'inscrire sur les dispostifs existants (Al'in, bourses 3F…)

Les décisions de la CALEOL seront enregistrées dans les données du contrat du locataire pour un suivi triennal des décisions.