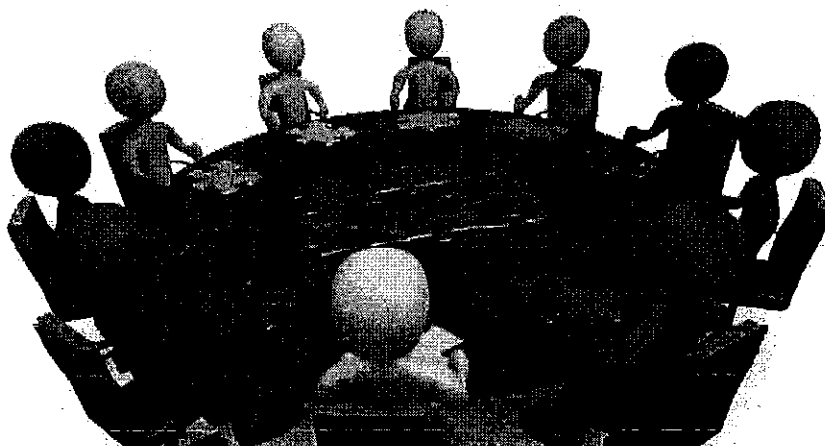


**RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION  
DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES  
LOGEMENTS (CALEOL) DE L'OPH OISE HABITAT**

Validé par le Conseil d'administration du *20 Juin 2019*



## SOMMAIRE

ARTICLE 1 : OBJET .....	3
ARTICLE 2 : COMPOSITION.....	3
ARTICLE 3 : SUPPLEANTS .....	4
ARTICLE 4 : EMPECHEMENT- DELEGATION DE POUVOIR.....	4
ARTICLE 5 : DUREE DU MANDAT .....	4
ARTICLE 6 : PRESIDENCE DE LA COMMISSION .....	4
ARTICLE 7 : SECRETARIAT DE LA COMMISSION.....	4
ARTICLE 8 : PERIODICITE ET LIEU DE REUNION.....	4
ARTICLE 9 : CONVOCATIONS - DELAIS.....	5
ARTICLE 10 : QUORUM.....	5
ARTICLE 11 : PROCEDURE D'EXAMEN DES DOSSIERS DE CANDIDATURES .....	5
<b>ARTICLE 11 BIS: EXAMEN TRIENNAL DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS.....</b>	<b>6</b>
ARTICLE 12 : LES CRITERES DE PRIORITE.....	6
ARTICLE 13 : DECISIONS DE LA CALEOL.....	7
ARTICLE 14 : VOTES .....	8
ARTICLE 15 : PROCEDURE D'EXTREME URGENCE .....	8
ARTICLE 16 : COMPTE RENDU D'ACTIVITES .....	8
ARTICLE 17 : OBLIGATION DE RESERVE .....	8
ARTICLE 18 : MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA CALEOL .....	8

## **Préambule**

Conformément aux dispositions de l'article R.421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), « le Conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'Office et notamment, décide de la politique générale » et les principales orientations guidant la politique d'attribution des logements, cadre de travail de la Direction de la Gestion Locative et de la Commission d'Attribution de Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) qu'il crée en application des articles L.441-2 et R.441-9 du CCH.

L'attribution des logements locatifs sociaux participe ainsi à la mise en œuvre du droit au logement en par la satisfaction qu'elle apporte aux besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

## **ARTICLE 1 : OBJET**

Le présent Règlement Intérieur a pour objet de fixer les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) ainsi que le processus d'accès au logement social, son cadre réglementaire et les engagements de Oise Habitat, en tant que bailleur social.

La commission d'attribution statue nominativement sur les attributions des logements locatifs 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 après avoir apprécié la situation de la famille candidate et les caractéristiques du logement alloué.

Elle a également pour mission à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2019, l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L.442-5-2 du CCH.

## **ARTICLE 2 : COMPOSITION**

- ❖ La CALEOL est composée de six membres désignés par le conseil d'administration avec voix délibérative dont l'un au moins, a la qualité de Représentant de locataires.
- ❖ Sont également membres de droit avec voix délibérative :
  - Le Préfet ou l'un de ses représentants
  - Les Présidents des EPCI compétents en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) ou leurs représentants.  
Lorsque l'EPCI a créé une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et adopté un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID), son Président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix (à défaut, le Maire de la Commune conserve sa voix prépondérante)
  - Le Maire de la Commune où sont implantés les logements à attribuer ; celui-ci n'a voix prépondérante qu'en cas d'égalité des voix et en l'absence du Président d'un EPCI doté d'un CIL et d'un PPGDID.
- ❖ Sont enfin membres avec voix consultative :
  - Les réservataires, pour ce qui concerne l'attribution des logements relevant de leur contingent
  - Le Représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3 du CCH ;

Des personnes extérieures à la commission qui, par leur connaissance de la population à reloger ou pouvant apporter un éclairage aux travaux de la commission, peuvent assister aux séances avec voix consultative en apportant leurs conseils aux Administrateurs. Il s'agit notamment, de la Directrice de la Gestion Locative, son Adjointe ou ses services.

### **ARTICLE 3 : SUPPLEANTS**

Le Conseil d'Administration peut désigner en plus des membres titulaires des commissions, un ou plusieurs suppléants pour chaque membre titulaire.

### **ARTICLE 4 : EMPECHEMENT- DELEGATION DE POUVOIR**

En cas d'absence du titulaire et du suppléant 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 5 : DUREE DU MANDAT**

La durée du mandat des membres de la CALEOL désignés par le Conseil d'administration est limitée à la durée de leur mandat d'Administrateur.

En cas de départ, d'indisponibilité prolongée d'un des membres titulaires, son suppléant sera « membre titulaire de droit » de la commission jusqu'au terme du mandat initial.

### **ARTICLE 6 : PRESIDENCE DE LA COMMISSION**

Les membres de la CALEOL désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein à la majorité absolue un Président, un 1<sup>er</sup> Vice-Président et en cas d'absence du Président et du 1<sup>er</sup> vice-président, un 2<sup>ème</sup> Vice-Président, investi par avance des fonctions de Président de séance.

En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu Président, 1<sup>er</sup> Vice-Président ou 2<sup>ème</sup> Vice-Président.

Le Président, le 1<sup>er</sup> Vice-Président et le 2<sup>ème</sup> Vice-Président sont élus pour la durée de leur mandat d'Administrateur et de membre de la CALEOL.

Le Président de la séance exerce la police de la réunion et fait observer le respect du présent règlement intérieur.

### **ARTICLE 7 : SECRETARIAT DE LA COMMISSION**

Le secrétariat de la commission est assuré par les Services de la Direction de la Gestion Locative et Sociale.

Il est notamment chargé de la préparation, de la présentation, du suivi et de l'exécution des décisions de la CALEOL.

Le secrétariat de la CALEOL établit à l'issue de chaque réunion, un procès-verbal signé par le Président de séance.

### **ARTICLE 8 : PERIODICITE ET LIEU DE REUNION**

La fréquence des réunions de la CALEOL est fonction des libérations successives de logements et du planning établi par le secrétariat.

De façon générale, elle se réunit au moins deux fois par mois.

Les réunions de la CALEOL ont lieu au RDC du siège social de Olse Habitat (DGLS).

## **ARTICLE 9 : CONVOCATIONS - DELAIS**

Les convocations avec l'indication de l'ordre du jour sont adressées par écrit et/ou par courriel ou remises en séance ou encore par tout autre moyen, aux membres de la Commission prévus à l'article 2 du présent règlement intérieur, tous les semestres.

Elles précisent la date, l'heure et le lieu de la réunion.

Si après une première convocation régulièrement faite, le quorum tel que défini à l'article 10 n'est pas atteint, la CALEOL est de nouveau convoquée dans un délai de 4 jours francs par tous moyens, sur le même ordre du jour. Dans cette hypothèse, elle délibère sans quorum.

## **ARTICLE 10 : QUORUM**

La CALEOL ne peut valablement délibérer que si 3 membres au moins des membres désignés par le Conseil d'Administration sont présents ou représentés. Parmi les présents, un au moins doit avoir les qualités pour présider la séance.

Sont réputés présents les membres participant à la réunion par voie d'audio ou visioconférence.

## **ARTICLE 11 : PROCEDURE D'EXAMEN DES DOSSIERS DE CANDIDATURES**

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif détenu par Oise Habitat ou géré par lui en vertu d'un mandat de gestion.

Elle exerce son rôle dans le respect de la réglementation, de la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration et des contingents et droits éventuellement applicables.

Conformément à la loi ELAN et par souci de transparence, il est mis en place, un système de cotation de la demande et une gestion en flux des réservations.

La cotation consiste à attribuer une note aux demandeurs de logement social, selon des critères et des pondérations préétablis portant sur la situation du ménage rapporté à un logement donné ou à une catégorie de logement.

Par ailleurs, la loi ELAN pose désormais un principe exclusif de gestion en flux des contingents. Les réservations autrement dit devront porter uniquement sur un flux annuel de logements d'un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs de Oise Habitat.

La CALEOL ne peut examiner que des demandes pour lesquelles un numéro unique d'enregistrement a été délivré, dans le fichier commun de la demande locative sociale.

La CALEOL examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer sauf en cas :

- d'insuffisance du nombre de candidats ;
- de candidature désignée par le Préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (DALO),
- de logements financés par un PLS,
- logements réservés à Action Logement.

Les dossiers des candidats sont présentés par le Service Attribution de la DGLS. La présentation de chaque candidat s'appuie sur la projection de la fiche récapitulative disponible dans l'outil de gestion de la commission du fichier commun de la demande locative sociale.

Cette fiche récapitulative comporte les informations nécessaires à l'examen des dossiers à savoir : la composition du ménage, les ressources, le motif de la demande, la situation et les caractéristiques du logement actuellement occupé, l'ancienneté de la demande, les précédentes propositions et motifs de refus...

La Commission d'Attribution des Logements dispose également des caractéristiques principales du logement (collectif ou individuel, adresse, type, étage, loyer et charges)

Une simulation de l'APL à laquelle les candidats peuvent prétendre et le loyer résiduel sont également fournis aux membres de la commission.

La présentation de chaque candidature doit permettre aux membres de la commission de proposer un logement en adéquation avec la composition familiale du ménage, le degré d'urgence de la demande, ses capacités financières tout en respectant les souhaits et attentes de la famille.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, dans les zones tendues, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation du logement des locataires de l'organisme.

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

- sur-occupation du logement,
- sous-occupation du logement,
- logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté,
- 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.

## ARTICLE 12 : LES CRITERES DE PRIORITE

### 1. Les critères de priorité nationaux

Peuvent bénéficier d'une attribution d'un logement social :

- o Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté ;
- o Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L365-4 du CCH ;
- o Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- o Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- o Les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap.

Les textes précités définissent également les critères généraux auxquels doivent répondre les attributions de logements. Ces critères font référence notamment :

- ❖ à la composition du foyer, au niveau des ressources et aux conditions de logement du ménage demandeur ;
- ❖ à l'éloignement du lieu de travail et à la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, et de leur activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable de la Commission Départementale de Médiation (DALO), les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- 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 ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9<sup>o</sup> de l'article L.312-1 du même Code ;

- 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 ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 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 1er du même Code ;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L.121-9 du Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du Code Pénal ;
- 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 ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- Personnes victimes de viol ou d'agressions sexuelles à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine du danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
  - Une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définies dans lesquelles la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
  - Une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime.

## 2. Les critères de priorité locaux

La réglementation prévoit également une déclinaison sur les territoires, des priorités nationales, à travers notamment :

- a) Du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) qui définit les ménages visés et leurs besoins en matière de logement ;
- b) Des orientations concernant les attributions définies par les Conférences Intercommunales du Logement sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant au moins un Quartier prioritaire de la politique de la ville.
- c) Des accords locaux
  - De l'accord collectif départemental, signé entre le préfet et les bailleurs sociaux, qui définit un objectif annuel d'attribution au profit des ménages cumulant difficultés économiques et difficultés d'insertion ;
  - Le cas échéant, de la convention intercommunale d'attribution, signée avec les EPCI qui fixe des engagements quantifiés et territorialisés d'attribution en faveur des ménages à bas revenus hors QPV et du public prioritaire en application de l'article L.441-1 du CCH. Celle-ci se substitue à l'accord collectif départemental sur le territoire où elle s'applique.
- d) Du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, dès son entrée en vigueur, élaboré notamment par tout EPCI tenu de se doter d'un PLH.
- e) Du « délai anormalement long ».

## ARTICLE 13 : DECISIONS DE

Pour chaque candidat, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement au candidat proposé
- Attribution du logement en classant les candidats par ordre de priorité
- Attribution des candidats sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission
- Non-attribution. Cette décision est motivée.
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions réglementaires et législatives d'accès au logement social.

Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus.

L'offre de logement indique un délai de réponse de 10 jours accordé au demandeur pour faire connaître son acceptation ou son refus.

L'absence de réponse dans le délai imparti vaut refus de sa part.

Si l'attribution est subordonnée à certaines conditions, le courrier de proposition mentionne ces conditions.

#### **ARTICLE 14 : VOTES**

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

Lorsque l'EPCI a créé une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et adopté un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID), son Président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ; à défaut, le Maire de la Commune conserve sa voix prépondérante

#### **ARTICLE 15 : 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, sous réserve du respect des critères d'attribution.

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

L'extrême urgence se limite aux événements suivants :

- Péri imminent,
- Incendie,
- Catastrophes naturelles,
- Danger grave immédiat pour la cellule familiale.
- 

#### **ARTICLE 16 : COMPTE RENDU D'ACTIVITES**

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

#### **ARTICLE 17 : OBLIGATION DE DISCRETION ET DE CONFIDENTIALITE**

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la CALEOL sont tenues à la discrétion sur le contenu des débats en séance ainsi que sur les informations diffusées dans les procès-verbaux.

La CALEOL respecte la réglementation sur la protection des données à caractère personnel.

#### **ARTICLE 18 : MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR DE**

Les modifications éventuelles apportées au présent règlement Intérieur seront soumises à l'approbation du Conseil d'administration de Olse Habitat.