

Règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

CHAPITRE 1 : MISE EN PLACE ET ORGANISATION DES CALEOL

ARTICLE 1 – MISSIONS DES CALEOL

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements ont pour missions :

1. D'examiner la recevabilité des demandes et de procéder à l'attribution nominative des logements

Elles prennent en compte les objectifs généraux des attributions de logements sociaux fixés à l'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation

Elles opèrent conformément aux orientations définies par la politique d'attribution et de peuplement de NEOTOA. A ce titre, chaque commission reçoit une feuille de route annuelle pointant les enjeux d'équilibres de peuplement sur son territoire.

Elles agissent dans le respect des Articles L 441-1 et L 441.-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitat. portant respectivement sur les critères de priorité et les modalités de fonctionnement des commissions de médiation et de reconnaissance DALO.

Ainsi, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation uniquement dans les deux cas suivants :

Candidatures de personnes désignées par le Préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO, art. L.441-2-3 du CCH)
En cas d'insuffisance du nombre de candidats.

2. D'examiner l'occupation des logements dans les zones tendues définies par décret.

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements procèdent à l'examen des dossiers transmis par le bailleur pour les locataires dans 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.

Elles rendent un avis portant sur le constat que le locataire est bien dans une de ces situations et définit dans ce cas, les caractéristiques du logement dont le locataire a besoin.

ARTICLE 2 – CRÉATION ET PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION DES CALEOL

La Loi N° 2017-86 du 27 janvier 2017, Egalité et Citoyenneté, a renforcé les pouvoirs des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) en matière d'attributions des logements.

Afin de répondre aux enjeux de territoires et de proximité en lien avec les EPCI concernés et sur le fondement des articles L.441-2 et R.441-9 du CCH modifiés par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, le Conseil d'Administration de Neotoa décide de créer 5 CALEOL, dont la composition, le ressort de compétence et le mode de fonctionnement sont définis dans ce règlement intérieur.

Elles sont ainsi réparties :

- Une CALEOL sur le périmètre de l'Agence de Vitré
- Une CALEOL sur le périmètre de l'Agence de Dinan
- Une CALEOL sur le périmètre des Agences de Rennes Métropole
- Une CALEOL sur le périmètre des Agences rurales
- Une CALEOL de Soutien et Mobilité Résidentielle.

La compétence territoriale de chaque Commission est limitée au patrimoine géré par l'agence concernée.

La CALEOL de Soutien et Mobilité Résidentielle, basée au siège, est compétente pour prononcer les attributions des logements sur l'ensemble du parc de logements de Neotoa.

- Dans cette commission seront étudiées les candidatures
 - Présentant un caractère d'urgence : sinistres
 - Permettant d'éviter la vacance locative
 - Pour les logements vacants : la signature de bail doit intervenir dans les 15 jours suivant la CALEOL.
 - Pour les logements neufs : dont la mise en location est prévue sous 3 semaines »
- Une dérogation d'enregistrement de candidature en CALEOL de soutien est possible, pour les collaborateurs du PACS et en cas d'accord de la CAL délocalisée dont dépend le logement.
- La CALEOL Soutien et Mobilité Résidentielle examinera lors de sessions spécifiques, les situations d'occupation des logements concernées par les dispositions de la Loi Elan.
- Chaque Commission dispose des mêmes compétences et conduit les mêmes missions pour les ensembles immobiliers de son ressort.

ARTICLE 3 – COMPOSITION DES CALEOL

Conformément à l'article L. 441-2 et R. 441-9 du CCH, les commissions créées en application de l'article 2 du présent règlement sont composées comme suit :

ARTICLE 3 – COMPOSITION DES CALEOL

Conformément à l'article L. 441-2 et R. 441-9 du CCH, les commissions créées en application de l'article 2 du présent règlement sont composées comme suit :

<p>Avec voix délibérative :</p> <ul style="list-style-type: none">· De six membres désignés par le conseil d'administration dont l'un des membres a la qualité de représentant des locataires. Les membres des commissions peuvent faire partie du personnel de Neotoa.· Le préfet du département du siège de l'office, ou l'un de ses représentants.• Du président de l'EPCI où sont situés les logements à attribuer ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix si son EPCI est doté d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) et d'une Conférence Intercommunale des Logements (CIL).• Du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix, uniquement si les conditions concernant les Présidents d'EPCI énoncées ci-dessus ne sont pas remplies.• S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 et comprenant l'attribution des logements, du président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant.	<p>Avec voix consultative :</p> <ul style="list-style-type: none">· D'un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées, désigné dans les conditions prévues par décret ;· Pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants.· 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.· Le représentant du réservataire pour les logements relevant de son contingent.
--	---

ARTICLE 4 - DURÉE DU MANDAT DES MEMBRES DE LA CALEOL

Dès lors qu'un membre de la CALEOL perd la qualité liée à sa désignation par le Conseil d'Administration de Neotoa (Administrateur, Locataire, Salarié), il perd son mandat de membre. Il est considéré comme démissionnaire et ne peut plus participer aux délibérations.

CHAPITRE 2 : MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DES CALEOL

ARTICLE 5 - PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION

Les six membres permanents de chaque Commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, un ou une Président(e). En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Pour assurer l'harmonisation des pratiques sur l'ensemble des commissions, il est recommandé que la Présidence de chaque commission soit assurée par le Référent CALEOL.

Le mandat du ou de la Président(e) expire en même temps que sa fonction de membre de la Commission.

En cas d'absence ou d'empêchement du ou de la Président(e), la Commission peut aussi désigner, celui des membres présents qui doit présider la séance.

Le ou la président(e) anime les réunions de la commission.

ARTICLE 6 - SECRÉTARIAT ET ANIMATION DE LA COMMISSION

La secrétaire de CALEOL est en charge des convocations, des invitations et des Procès-verbaux de CALEOL.

Le référent CALEOL anime les commissions. Il fait le lien avec la politique d'attribution et de peuplement de Neotoa et intervient par ailleurs à ce titre en appui technique auprès des collaborateurs en charge de l'instruction des demandes et de la désignation des candidats soumis à la CALEOL.

ARTICLE 7 – PÉRIODICITÉ, LOCALISATION ET FORMAT DES COMMISSIONS

Périodicité

Les CALEOL se réunissent une fois par quinzaine selon le principe suivant :

- Semaine 1 : Les quatre CALEOL délocalisées
- Semaine 2 : La CALEOL de soutien et Mobilité Résidentielle

La fréquence pourra être ajustée si le nombre des dossiers le justifie.

Un planning des réunions est établi annuellement, actualisé et diffusé aux membres des CALEOL par la secrétaire de CALEOL, membre du personnel Neotoa.

L'examen de l'occupation sociale des logements aura lieu plusieurs fois dans l'année, la fréquence des sessions étant variable chaque année selon le volume de situations concernées.

Localisation

Les commissions délocalisées se déroulent en principe dans les agences,

- En cas d'indisponibilité des locaux, les CALEOL pourraient se tenir temporairement hors lieux habituels après en avoir informé l'ensemble des membres de la commission.
- La CALEOL opérant sur le périmètre des agences rurales et la CALEOL de soutien et Mobilité Résidentielle se réunissent au siège ou dans toute autre agence de Neotoa.

Format

Les séances des CALEOL de Neotoa peuvent prendre une forme numérique, en utilisant la visio - conférence dans le but de limiter les déplacements des collaborateurs et de favoriser l'efficacité de ces CALEOL.

Selon l'article L441-2 du CCH :

« La séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'Etat dans le département. Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant l'accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique. »

Les membres des CALEOL sont invités à participer en présentiel aux CALEOL afin de faciliter le déroulement des débats et la confidentialité des décisions.

ARTICLE 8 – RÈGLES DE CONVOCATION À LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Les membres de la Commission et le Préfet (ou son représentant) sont invités par voie électronique à participer aux Commissions.

Les présidents d'EPCI (ou leurs représentants), les maires ou leurs adjoints (ou leurs représentants), les représentants des réservataires sont invités à participer aux débats concernant les logements situés dans leur périmètre de compétence ou leur lieu d'implantation (Commune / Collectivité), également par voie électronique.

A cet effet, l'invitation comportera la liste des logements qui seront examinés.

ARTICLE 9 - INDEMNISATION DES ADMINISTRATEURS

Les administrateurs peuvent être indemnisés des frais occasionnés par leur présence à la Commission, conformément aux textes en vigueur.

CHAPITRE 3 : MODALITÉS DE DÉCISION DES CALEOL

ARTICLE 10 - QUORUM

La Commission peut valablement délibérer si trois membres au moins de la commission sont présents ou représentés.

Les membres titulaires ou suppléants de chaque commission sont désignés par le Conseil d'Administration (par délibération).

Ainsi, en cas d'absence ou d'empêchement, le membre titulaire peut faire appel à son suppléant s'il en a un (les suppléants des membres sont clairement nommés par la délibération du Conseil d'Administration). En cas d'absence du suppléant, les membres salariés de Neotoa peuvent transmettre leur pouvoir à un autre membre de même qualité :

1. Référent CALEOL
2. Représentant de locataires
3. Responsable d'agence / du Pôle Animation Commerciale et Sociale / Membre du Comité de Direction
4. Responsable du pôle social ou son représentant
5. Personne qualifiée : Représentant du Conseil d'Administration
6. Personne qualifiée : Elu du territoire (Commune, EPCI, ...)

Chaque membre de la Commission présent lors de la séance ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

ARTICLE 11 – PRÉSENTATION DES CANDIDATURES

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, ou lorsque le dossier présenté a été déclaré relevant du Droit au Logement Opposable, les CALEOL examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

Chaque situation présentée fait l'objet d'un exposé par le salarié ayant instruit la demande.

Une synthèse des caractéristiques des logements à attribuer et de la situation des demandeurs est projetée en séance. Cela permet aux membres de la Commission de visualiser rapidement les informations sur le candidat.

ARTICLE 12- CONFIDENTIALITÉ

Compte tenu du caractère sensible et personnel des informations des dossiers d'attribution, les candidatures seront présentées de manière anonyme à la commission.

Toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une CALEOL sont tenues à la confidentialité à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

ARTICLE 13 - DÉLIBÉRATION DE LA COMMISSION

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, comme présenté dans l'article 3 du présent règlement intérieur.

Lorsque le Maire ne peut être présent ou représenté, il peut adresser des observations par écrit à la Commission.

ARTICLE 13 - DÉCISIONS ET AVIS DE LA COMMISSION

Dans un souci de transparence, toute décision d'attribution ou de non-attribution prise par la CALEOL est notifiée et motivée par écrit au demandeur, par les services de Neotoa.

Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes :

- attribution du logement proposé au candidat,
- attribution du logement proposé avec classement des candidats par ordre de priorité, 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, par l'agence. Ce délai d'acceptation après attribution ne peut être supérieur à 10 jours.

- attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive relevant des pièces liées aux plafonds de ressources, ou des pièces justifiant la régularité de séjour. La commission fixera le délai maximum de fourniture des pièces justificatives permettant de lever la condition suspensive.

- non attribution du logement, toute décision de refus autre que le rejet pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social par la présidence de la Commission, en exposant le ou les motifs.

La CALEOL peut rejeter une candidature seulement pour les deux motifs suivants :

- Le dépassement des plafonds de ressources.
- L'absence de titre de séjour régulier du ou des demandeurs.

La décision de non attribution doit être motivée par le ou les faits suivants :

- L'appréciation dûment justifiée de l'incapacité à payer le loyer et les charges locatives.
- Le logement n'est pas adapté aux besoins du ménage.
- L'appréciation de la mise en place d'un accompagnement social spécifique.
- L'appréciation de la mise en oeuvre d'une solution de règlement en cas de dette antérieure non prescrite.
- L'appréciation du besoin d'une prise en charge par une structure d'accompagnement afin d'occuper le logement de manière autonome.
- L'absence de constitution du dossier (pour besoin de complément d'instruction du dossier).
- Le comportement inapproprié à l'égard du personnel de Neotoa ou à l'égard de son voisinage chez Neotoa ou un autre bailleur.

La décision de report des candidatures doit être motivée par le ou les faits suivants :

- La nécessité d'un examen du dossier plus approfondi par le salarié en charge de son instruction,
- La nécessité de réaliser un entretien complémentaire par un travailleur social de Neotoa.

Toute décision peut faire l'objet d'un recours qui sera examiné à la commission suivante. Ce recours doit être adressé par écrit à la commission d'attribution de son territoire.

L'examen de l'occupation des logements doit permettre aux membres de la CALEOL de Soutien / Mobilité Résidentielle de donner un avis éclairé et motivé à partir

- D'éléments statistiques nécessaires à la bonne priorisation des situations
- D'informations spécifiques sur chaque candidature présentée et la réalité des possibilités de mobilité résidentielle

Article 14 - Procédure d'urgence

Le Président de chaque CALEOL est le seul à pouvoir prendre – ou déléguer à la Direction de la Gestion Locative et des Politiques Sociales - des décisions urgentes (autorisation d'occuper un logement suite sinistre, relogement d'urgence).

Il en informe la commission, lors de la séance suivante la plus proche, pour que celle-ci puisse être officiellement prononcée.

CHAPITRE 4 : INFORMATIONS ET COMMUNICATIONS

ARTICLE 15 – PROCÈS-VERBAL

Les décisions prises par chaque commission sont motivées et sont consignées dans un procès-verbal de séance signé par le ou la Président(e). Ces procès-verbaux sont conservés au siège de Neotoa.

Les Procès-verbaux sont transmis au Préfet en version numérique.

ARTICLE 16 - COMPTE RENDU DE L'ACTIVITÉ DES CALEOL

La Commission rend compte de son activité, une fois par an, au Conseil d'Administration de Neotoa et une fois par semestre aux membres des CALEOL concernées.

ARTICLE 17 – DIFFUSION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Conformément à la réglementation en vigueur, ce présent règlement est rendu public par sa mise en ligne sur le site Internet de Neotoa.