

REGLEMENT INTERIEUR DE LA CALEOL

Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

Validation en conseil d'administration du 13 décembre 2021

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
TITRE 1 : ORGANISATION	3
1- Objet	
2- Composition	
Avec voix délibérative	
Avec voix consultative	
3- Elections Présidence et durée	3
4- Périodicité et lieux des commissions	3
5- CALEOL dématérialisée	
6- Compétence territorialisée	
7- Convocations et ordre du jour	4
8- Quorum	
9- Secrétariat CALEOL et procès-verbaux	5
10- Obligation de réserve	
TITRE 2 : FONCTIONNEMENT	6
11- Rôle et décisions des CALEOL	6
12- Procédure d'extrême urgence	6
13- Bilan d'activité	
14- Compétence nouvelle - Examen des conditions d'occupation des logements	
15- Modification du règlement intérieur	
TITRE 3 : CONDITIONS ET CRITERES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX	8
16- Cadre général et réglementaire	8
17- Critères d'attributions	
17-1 : Critères généraux et Loi égalité et citoyenneté	
17- 2 : Critères prioritaires et définition des publics	9
17-3 : Critères de priorisation	
17- 4 : Droits de réservation	
18 - Modification	10

PREAMBULE

Le conseil d'administration en date du 26 janvier 2015 a décidé la constitution de deux commissions d'attribution territorialisées et avait délibéré sur le nouveau règlement intérieur.

La loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 modifié la composition de la Commission d'Attribution des Logement ¹

Comme auparavant, elle comprend six membres représentant l'organisme désignés par le conseil d'administration, dont un en qualité de représentant des locataires.

La loi Egalité et Citoyenneté a conservé la présence du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer (ou son représentant) comme membre de droit, et a ajouté deux nouveaux membres avec voix délibérante, à savoir : le préfet du département et le président de l'EPCI avec PLH approuvé.

La loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 24 novembre 2018 2 prévoit que la commission d'attribution des logements devient la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements.

Par ailleurs, pendant le confinement, les commissions ont été organisées en visioconférence, les conditions d'organisation ont été validées en Conseil d'Administration et intégrées au Règlement intérieur.

XLHabitat, Office Public du Département des Landes, ayant du patrimoine en zone tendue³, il est tenu d'examiner une fois par an les conditions d'occupation des logements de son parc au sens de la législation. Le détail est intégré au règlement intérieur.

Au regard de ces nouveaux points, le règlement intérieur est modifié comme suit.

 $^{^{1}}$ Articles L.441-2 et R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

² Article 75 de la loi Egalité citoyenneté du 27 janvier 2017 et la loi ELAN du 24 novembre 2018

³ Zone tendue Landes – Loi Alur : villes concernées Saint Martin de Seignanx – Saint André de Seignanx et Tarnos

TITRE 1: ORGANISATION

1 Objet

La commission d'attribution a pour missions :

- L'attribution nominative de tous les logements à usage d'habitation gérés par XLHabitat
- L'examen des conditions d'occupation des logements

2 Composition

Les Commissions d'Attribution des logements de l'OPH du Département des Landes sont composées comme suit :

- Avec voix délibérative :
- Les 6 membres désignés par le Conseil d'Administration (R 441-9) dont un administrateur élu par les locataires
- Le maire de la commune (ou son représentant) où sont situés les logements
 - o il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix
 - o en l'absence du Maire ou de son représentant, c'est le ou la Président-e de la Commission qui a la voix prépondérante
 - Le maire désignera nominativement par écrit son représentant à XLHabitat
- Le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (ou son représentant) avec PLH approuvé ⁴, participe aux travaux de la commission pour l'attribution des logements situés sur son territoire

Avec la loi Egalité et Citoyenneté, la voix prépondérante est attribuée au représentant de l'EPCI à la double condition :

- qu'il ait créé une conférence intercommunale du logement
- qu'il ait adopté un plan partenarial de gestion de la demande

Si ces deux conditions ne sont pas réunies, c'est le maire où se situent les logements à attribuer qui disposera de la voix prépondérante.

- Le préfet du département (ou son représentant)
- Avec voix consultative :
- Un représentant des organismes ou association agréé-es au titre de l'ingénierie sociale, financière ou technique ⁵
- Les représentants des réservataires, non membres de droit, participent, à la CALEOL lorsque cette dernière statut sur l'attribution des logements relevant de leur contingent
- Les membres invités avec voix consultative
- sur appel du ou de la Président-e, un représentant d'un service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements

3 Election Présidence et durée

Conformément à la décision du Conseil d'Administration, les Président(e)s sont élu(e)s lors de la première séance et pour la durée de vie de la Commission. En cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui est élu.

4 Périodicité et lieux des commissions d'attribution

Les Commissions d'Attribution se réunissent au moins une fois par mois avec un calendrier annuel prévu en début de chaque année. Pour les programmes neufs ou d'acquisition, il est possible de programmer des commissions supplémentaires.

Les commissions d'attribution ont lieu au siège de l'OPH, 953 Avenue du Colonel Rozanoff à Mont-de-Marsan pour les secteurs de Mont de Marsan et Labouheyre et à l'agence de gestion locative de Dax, 103 avenue Francis Planté à Dax pour les secteurs de Dax et Saint-Vincent de Tyrosse.

⁴ Article L441-1, alinéa 23 du Code de la Construction et de l'Habitation

⁵ Article L365-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, selon modalités définies par décret

5 CALEOL dématérialisée

« 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 un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique. » ⁶

Les CALEOL peuvent délibérer au moyen d'une conférence téléphonique ou audiovisuelle qui permet d'assurer un dialogue en ligne. Les observations émises par chacun des membres sont communiquées en séance à l'ensemble des autres membres participants, de façon à qu'ils puissent y répondre pendant le délai prévu pour la délibération, afin d'assurer le caractère collégial de celle-ci.

Les règles de quorum prévues par les règlements intérieurs restent applicables aux CALEOL qui se tiennent à distance, soit 3 membres pour notre organisme.

Les membres de la CALEOL recevront une convocation par mail

Les commissions d'attributions s'appuieront sur un outil sécurisé, qui garantisse la confidentialité des échanges et la protection des données personnelles des demandeurs.

Les membres recevront l'ordre du jour de la commission via l'adresse mail personnelle et pourront ouvrir le document une demi-heure avant la CALEOL avec un mot de passe qui sera transmis par mail dans le même mail.

Les membres de la CALEOL s'engagent à ne pas conserver et détruire le dossier transmis, un engagement préalable sera demandé dans l'accusé de réception du mail contenant l'ordre du jour et le mot de passe.

Ce fonctionnement peut se mettre en place en cas d'urgence, de crise sanitaire et de mesures de distanciation sociale.

6 Compétence territorialisée

Conformément à la décision du Conseil d'Administration de l'OPH, seule la Commission territorialisée a compétence pour attribuer des logements sociaux sur son secteur.

7 Convocations et ordre du jour

Une lettre de convocation est adressée aux membres des Commissions au moins 7 jours avant la date de la réunion.

Le ou la Présidente confirme, 48 heures au moins avant la tenue de la séance, aux maires concernés par la commission, l'existence de dossiers concernant leur commune. Cette confirmation pourra se faire par tous les moyens : courrier, mail et téléphone.

L'ordre du jour comprend les logements à attribuer avec les caractéristiques suivantes : adresse - typologie - prix du loyer et des charges - date de la relocation (lorsque celle-ci est connue).

8 Quorum

Le quorum de la Commission est fixé au moins la moitié des membres avec voix délibérante, non compris le maire de la Commune. Les membres des Commissions d'Attribution ne peuvent déléguer leurs fonctions à un tiers, mais peuvent donner pouvoir à un membre de la CALEOL. Un seul pouvoir est possible par membre

En cas d'absence du ou de la Président(e), celle-ci désigne un membre de la Commission pour assurer la présidence de la Commission.

⁶ Article L 441-2 (dernier alinéa du III) du Code de la Construction et de l'Habitation

9 Secrétariat CALEOL et procès-verbaux

Le secrétariat des commissions d'attributions est assuré par le service de la Gestion Locative. Chaque décision des commissions est motivée et consignée dans un procès-verbal de séance signé par le ou la Président-e de séance.

Le procès-verbal est signé par le(la) Président-e de la commission. Les résultats sont adressés par mail au maire de la commune, Président-e de l'EPCI (avec PLH approuvé) de l'implantation des logements attribués et au représentant de l'Etat dans le Département.

10 Obligations de réserve

Compte tenu du caractère nominatif et des données personnelles contenues et transmises dans les demandes présentées, les membres de la CALEOL, ainsi que toutes personnes appelées à assister aux séances, sont tenus par une obligation de réserve et de confidentialité absolue. Ils s'engagent à ne pas divulguer les informations dont ils ont pu avoir connaissance pour la préparation ou en cours de séance.

Tout manquement à cette obligation, XLHabitat se réserve le droit d'engager une procédure de révocation à la commission mais également à toutes les instances de l'Office dans lesquelles il officie. L'Office se donne le droit d'engager des poursuites pénales en cas de manquement grave et avéré.

A l'issue de la séance les membres de la commission doivent restituer tous les documents communiqués.

Si un membre de la commission est intéressé directement ou indirectement dans un dossier présenté, il est dans l'obligation de révéler la situation de conflit d'intérêts dans laquelle il se trouve, y compris s'il n'en tire aucun bénéfice matériel, il doit quitter la salle et ne pas participer au débat et au vote. ⁷

⁷ Loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite Loi Sapin 2

TITRE 2: LE FONCTIONNEMENT

11 Rôle et décisions des CALEOL

La commission examine au moins 3 demandes pour un même logement, sauf en cas d'insuffisance de candidats 8

Les demandes sont présentées oralement par la directrice de la Gestion Locative ou les coordinateurs des CALEOL en son absence, avec à l'appui un document remis aux membres participant reprenant les informations suivantes :

- typologie du logement
- adresse du logement
- loyer et charges
- n° de la demande avec date d'enregistrement
- nom prénom et adresse du demandeur
- revenus mensuels et revenu fiscal de référence
- profession ou son statut composition familiale

Les décisions négatives et définitives des Commissions sont notifiées aux intéressés et motivées 9

Les candidats retenus en première position reçoivent une proposition écrite. Ils disposent d'un délai de 10 (dix) jours pour répondre à la proposition. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

En cas de refus ou de non réponse, le candidat suivant sur la liste d'attente se verra proposer le logement. Si la Commission n'a pas établi de liste d'attribution, le logement sera proposé lors de la prochaine séance.

Les membres des Commissions d'Attribution ont à connaître les attributions effectuées dans le cadre des réservations (Action Logement, 5% fonctionnaire, préfecture, DALO etc.). Ils sont en mesure de refuser un candidat proposé par l'organisme réservataire.

Dans le cas des baux glissants, les Commissions d'Attribution doivent donner leur accord sur le choix du nouveau locataire.

Les Commissions doivent aussi statuer dans les cas de mutation interne.

Les Commissions d'attribution effectuent les attributions en appliquant les critères définis par le Conseil d'Administration de l'OPH des Landes.

Les attributions se font nominativement et en fonction d'un appartement défini.

12 Procédure d'extrême urgence

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors des commissions, hors cas d'extrême urgence. Cette attribution, par les services instructeurs de l'Office, se fait sous la décision de la Directrice Générale et présentation de la situation par la Directrice de la Gestion locative après un contact avec le maire de la commune.

L'extrême urgence se limite aux évènements suivants :

- Arrêté de péril
- Incendie / Explosion
- Dégâts des eaux
- Catastrophe naturelle

Compte tenu de la situation, les services instructeurs adresseront aux membres de la CALEOL une fiche de synthèse présentant la situation du demandeur et de la nécessité d'effectuer un relogement dans le cadre de la procédure d'urgence.

Les services instructeurs auront vérifié au préalable que :

- La demande est enregistrée sur le SNE
- Les conditions de séjour sur le territoire sont valides ou les conditions de la nationalité française
- Les documents obligatoires sont bien fournis (avis d'imposition N-2 au regard des plafonds de ressources)

Dans ce cas, la CALEOL sera informée dès la CALEOL suivante de l'attribution.

⁸ Article R441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

⁹ Article 441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

13 Bilan d'activité

Les Commissions d'Attribution rendront compte de leur activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an ¹⁰.

14 Compétence nouvelle – Examen des conditions d'occupation des logements (facultatif pour les zones détendus)

Dans le cadre de ses nouvelles compétences issues de la loi ELAN du 24 novembre 2018, la commission est chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet ¹¹ ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

A compter du 1^{er} janvier 2019, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, le bailleur examine les conditions d'occupation du logement de ses locataires. Ce dispositif s'appliquera également aux contrats de location en cours tous les trois ans. Le délai de 3 ans court à compter de la date de signature des contrats de location.

Le bailleur transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement (9m² pour une personne seule, 16m² pour un couple et 9m² par personne supplémentaire, dans la limite des 70m² pour 8 personnes et plus)
- Sous-occupation du logement (différence de plus d'un entre le nombre de personnes vivant au logement et le nombre de pièces habitables) les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite ou d'hébergement sont également pris en compte pour le calcul
- 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 des plafonds de ressources applicables au logement

Si la commission constate que le locataire est bien dans une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin. Ensuite le bailleur, en lien avec le locataire, examine les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

¹⁰ Article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation

¹¹ Article L 442-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

TITRE 3: CONDITIONS ET CRITERES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

16 Cadre général et règlementaire

Pour bénéficier d'un logement social, le cadre réglementaire est le suivant :

- La personne doit être de nationalité française et les personnes physiques admises à séjourner régulièrement sur le territoire français ¹²
- La demande doit être impérativement enregistrée dans le Serveur National d'Enregistrement (en remplacement du fichier départemental). Un numéro est alors délivré, et porté à la connaissance du demandeur par une attestation, dans le délai d'un mois suivant le dépôt de la demande.
- Les candidats doivent avoir constitué ce dossier et celui-ci doit comporter la totalité des pièces demandées.
- Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro d'enregistrement départemental 13
- Toute demande a une durée de validité d'un an à compter de son enregistrement. Elle doit être renouvelée après avis du délai d'expiration. Une demande radiée ne peut pas faire l'objet d'une attribution
- Les attributaires ne doivent pas avoir des revenus dépassant les plafonds autorisés 14

Certaines situations particulières peuvent amener la Commission à réaliser des attributions sans tenir compte des plafonds de revenus. Ces dérogations ne peuvent être effectuées qu'après l'accord du Préfet des Landes.

De même, les associations déclarées, ou organismes, ayant pour objet de sous louer ces logements à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion, peuvent bénéficier d'un logement locatif social.

17 Critères d'attribution

17-1 Critères généraux et Loi Egalité et Citoyenneté

Les conditions d'attribution des logements sociaux tiennent compte :

- Du réservataire
- Des critères de priorisation
- De la composition du ménage,
- Du niveau de ressources,
- De la date initiale de la demande
- De la situation sociale,
- Des conditions de logement actuelles,
- De la situation de handicap,
- De la proximité des équipements répondant aux besoins du ménage,
- Du patrimoine du demandeur (L 441-1)

Parmi les dispositions législatives, il est rappelé que les attributions des logements sociaux dans nos quartiers politiques de la Ville doivent répondre aux mentions suivantes :

- Au moins 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV, sont consacrées aux demandeurs du 1^{er} quartile (quartile différent sur les 3 zones : le Marsan / Agglomération Dacquoise / les Grands Lacs)
- Aux moins 50% des attributions annuelles de logements situés dans les QPV sont consacrées à des demandeurs autres que les demandeurs du 1^{er} quartile

¹² Article R441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

¹³ Article L 441-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

¹⁴ Articles L 441-3, R 441-1, R 331-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

17 -2 Critères prioritaires et définition des publics

Les logements sociaux sont attribués en fonction des critères de priorité suivants :

- Aux personnes reconnues prioritaire par la commission de médiation (DALO) et orientées par le Préfet des Landes
- Aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Aux personnes privées de logement,
- Aux personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leur condition d'existence,
- Aux personnes hébergées ou logées temporairement dans les établissements et logements de transition,
- Aux personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Aux locataires dont le logement est inadapté à la taille ou aux ressources de la famille
- Aux personnes victimes de violences conjugales,
- Aux jeunes majeurs isolés, confiés au Conseil Départemental, en phase d'insertion, en référence au plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale.
- Les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction 15
- Aux personnes relevant du statut de réfugiés ou bénéficiant de la protection internationale
- Aux personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- Aux personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Aux personnes menacées d'expulsion sans relogement
- Aux personnes exposées à des situations d'habitat indigne

La Commission d'Attribution veille à la mixité sociale des villes et des quartiers.

17-3 Critères de priorisation

En complément des critères de priorisation, XLHabitat priorisera :

- Les demandes de mutations internes, selon l'ancienneté dans le parc et/ou la nécessité d'un logement adapté, dans l'intérêt général ou particulier du demandeur.
- Les demandes de mutation dans le cadre du parcours résidentiel, avec une prise en compte les années d'occupation d'un logement collectif et/ou non adapté à la composition familiale
- Les demandes de mutation avec une situation financière fragile ou dégradée, en prenant en compte la solvabilité des candidats et présentation d'une évaluation par les services d'XLHabitat.
- Toute demande non satisfaite dans le délai normal prévu par l'accord collectif départemental (20 mois à ce jour) peut faire l'objet d'une saisine de la commission de médiation,

17- 4 Droit de réservation

Le Préfet des Landes a un droit de réservation de :

- 30% du flux au profit du public prioritaire
 - o Dont 5% au profit des agents civils et militaires de l'Etat.

Les droits de réservation accordés aux collectivités territoriales (Mairies, Communauté de Communes) ou autres organismes en contrepartie de la garantie financière ne peuvent excéder 20%. Toutefois, des réservations supplémentaires peuvent être consenties en échange d'apports de terrain ou d'un financement, à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics, aux employeurs, aux collecteurs de la participation des employeurs.

¹⁵ Article 114 I de la loi ELAN / Article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

18 Modification

Toutes modifications du règlement intérieur sera réalisée par avenant et porté au vote du Conseil d'Administration de l'OPH du Département des Landes.

Fait et délibéré, 13 décembre 2021.

Le Président