

DÉLIBÉRATION

DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE

Conseil d'Administration du 17 septembre 2020

Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL) *Règlement Intérieur*



Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL)

Règlement Intérieur

Sommaire du présent règlement :

Article 1 : Les bénéficiaires de logements sociaux

Article 2 : Compétence territoriale de la CALEOL

Article 3 : Composition de la CALEOL

Article 4 : Présidence et Vice-Présidence

Article 5 : Fonctionnement de la CALEOL

Article 6 : Confidentialité des informations

Article 7 : Publicité du règlement intérieur

Article 8 : Procédures d'urgence

Article 9 : Indemnité de fonction

Préambule :

Le conseil d'administration (CA) de Toulouse Métropole Habitat définit les orientations applicables à l'attribution des logements de son parc dans le respect des dispositions réglementaires visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), du contenu du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) et du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Dans le cadre de ses compétences, le conseil d'administration établit également le présent règlement intérieur (RI) de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de celle-ci et précise, notamment, les règles de quorum qui régissent ses délibérations. De plus, le RI est susceptible de modifications, notamment pour appliquer les évolutions réglementaires.

Conformément à l'article L441-2 du CCH et sur décision du CA, il est créé une seule Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL). L'activité de celle-ci s'exerce sur tout le territoire de compétence de Toulouse Métropole Habitat.

La CALEOL a pour objet l'attribution nominative de tous logements, locaux et stationnements gérés par Toulouse Métropole Habitat en fonction de la présente politique d'attribution approuvée par le conseil d'administration et après l'étude des dossiers de candidatures effectuée par les services instructeurs de l'Office.

Ainsi, l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution de logements sociaux poursuit plusieurs objectifs :

- ⌘ Participer à la mise en œuvre du droit au logement,
- ⌘ Favoriser l'égalité des chances des demandeurs,
- ⌘ Favoriser la mixité sociale des villes et des quartiers.

Dans le cadre des orientations fixées par la réglementation en vigueur et celles de la compétence de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), Toulouse Métropole Habitat veillera particulièrement aux équilibres de peuplement de ses groupes d'habitations.

La commission est souveraine dans ses décisions, elle est seule décisionnaire pour l'attribution nominative de chaque lot, elle garantit une gestion des attributions avec des règles claires, objectives et opposables.

Ce règlement est rendu public, selon des modalités incluant sa mise en ligne.

Article 1 : Les bénéficiaires de logements sociaux

Comme précisé à l'article R. 441-1 du CCH, les bénéficiaires de logements sociaux sont les suivants :

- † Les personnes physiques de nationalité française et les personnes physiques admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer,
- † Les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire.
- † Les personnes morales mentionnées à l'article L442-8-1 pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies ci-avant et notamment :
 - à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale,
 - à des organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap, à des personnes de moins de trente ans ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique,
 - à des associations dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires,
 - à des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants,
 - à des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants,
 - à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences définies à la section 2 du chapitre III du titre II du livre Ier du même code, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques,
 - à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une

durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail,

- à des établissements publics de coopération inter-communale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

De plus et par dérogation à l'article L. 442-8 du CCH, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après information de l'organisme bailleur, sous-louer :

- une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap (au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles) avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme à l'article L. 442-1 du même code. Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

Point sur la demande de logement :

Toute personne qui souhaite obtenir un logement d'habitation à loyer modéré (HLM) doit constituer un dossier. La demande peut être faite en ligne ou auprès d'un guichet enregistreur.

Pour ce faire il convient de fournir pour chacune des personnes vivant au foyer :

- Copie d'une pièce d'identité ou du document attestant de la régularité du séjour du demandeur sur le territoire Français,
- D'un justificatif de revenus (avis d'imposition de l'avant-dernière année).

Dans le cadre de l'instruction du dossier et conformément à la réglementation en vigueur, des pièces justificatives supplémentaires peuvent être demandées en fonction de la situation (familiale, professionnelle, ...).

La demande de logement social a une durée de validité d'un an à compter de sa présentation initiale ou, le cas échéant, de son dernier renouvellement.

Un mois au moins avant la date d'expiration de validité de la demande, le demandeur reçoit notification de la date à laquelle sa demande cessera d'être valide si elle n'est pas renouvelée. Elle l'informe qu'à défaut de renouvellement dans le délai imparti, sa demande sera radiée.

A noter : Les bailleurs sociaux du département de la Haute-Garonne et leurs partenaires ont mis en œuvre un dispositif commun de gestion de la demande dont l'objectif est de simplifier les démarches d'accès au logement social.

Ainsi la demande de logement est enregistrée sur un seul et même fichier géré par l'ensemble des organismes d'habitat social en collaboration avec leurs partenaires.

A l'enregistrement de la demande en ligne et après vérification du dossier, le demandeur reçoit un numéro unique national, qui sera demandé lors de toutes correspondances.

Plus d'informations sur <https://www.demandelogement31.fr>

Article 2 : Compétence territoriale de la CALEOL

Conformément à la réglementation et la totalité du patrimoine de Toulouse Métropole Habitat étant situé sur l'agglomération toulousaine, il est maintenu, par décision du conseil d'administration de Toulouse Métropole Habitat, **une seule Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)**.

L'activité de la Commission s'exerce sur tout le territoire de compétence de Toulouse Métropole Habitat.

Article 3 : Composition de la CALEOL

Conformément aux dispositions des Articles L 441-2 et R441-9 du CCH, la Commission d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est composée de :

Avec voix délibérative :

- **6 membres, désignés par le conseil d'administration.** L'un des membres a la qualité de représentant de locataires. Aucun des membres du conseil d'administration désigné comme membre de la CALEOL ne peut se faire représenter par un suppléant.
- **Le Préfet ou son représentant** dans le département
- **Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale** ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
- **Le Maire de la commune** où sont situés les logements à attribuer ou son représentant pour l'attribution de ses logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.
- S'il y a lieu pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L442-9 du CCH et comprenant l'attribution des logements, le Président de la CALEOL de l'organisme mandant ou son représentant avec voix délibérative.

Avec voix consultative :

- **Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique** prévu à l'article L365-3 du CCH, désigné dans les conditions prévues par décret.
- **Les réservataires** non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

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.

A noter que chacun des 6 membres de la Commission est désigné par le conseil d'administration pour une durée de 3 ans, renouvelable et dans la limite de la durée de son mandat.

Article 4 : Présidence et Vice-Présidence

Les six membres de la Commission désignés par le conseil d'administration élisent, en leur sein, à la majorité absolue, un président et un vice-président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu. La durée des fonctions du président et du vice-président est de 3 ans renouvelable dans la limite de la durée de leur mandat.

En cas d'absence simultanée du président et du vice-président, la présidence de la Commission est assurée par le doyen d'âge.

Article 5 : Fonctionnement de la CALEOL

- **Fréquence des réunions :**

La commission se réunit au moins une fois tous les 2 mois, et aussi souvent que nécessaire.

- **Convocation et Ordre du jour :**

La convocation des membres de la commission aux séances est faite sous forme de communication d'un planning remis par les services de Toulouse Métropole Habitat pour le semestre. Seules les modifications de dates et d'horaires feront l'objet d'une convocation spécifique.

L'ordre du jour est transmis à tous les participants préalablement à chaque séance.

Les maires et réservataires concernés par une réunion de CALEOL seront invités par les services de Toulouse Métropole Habitat au moins 48h avant la réunion.

- **Localisation des CALEOL**

De manière générale, la commission se réunit dans les locaux de Toulouse Métropole Habitat.

A titre dérogatoire en fonction de circonstances sanitaires et /ou techniques, afin de limiter les déplacements et favoriser l'efficacité de ses CALEOL, la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités approuvées 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 (Art L441-2 dernier alinéa du III du CCH).

- **Compétences de la CALEOL :**

Compétence territoriale :

La commission a pour objet **l'attribution nominative de tous logements, locaux et stationnements** gérés par Toulouse Métropole Habitat en fonction de la politique d'attribution et des orientations annuelles approuvées par le conseil d'administration et après l'étude des dossiers de candidatures effectuée par les services de Toulouse Métropole Habitat.

La commission est souveraine dans ses décisions. Elle est seule décisionnaire pour l'attribution nominative de chaque lot.

Analyse de l'occupation sociale :

Conformément à l'article L442-5-2 du CCH, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements est chargée de réexaminer périodiquement les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

Cette obligation s'impose pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret.

Le bailleur examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation des logements.

Ainsi, les services transmettent à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

1° Sur-occupation du logement telle que définie au 3e 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 représentant un handicap ;

5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La commission d'attribution de logements et d'examen d'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. »

Vente des logements anciens :

Le conseil d'administration, par délibération du 29 mai 2019, a entériné la pratique selon laquelle la CALEOL examine les propositions de vente de logement, depuis l'origine de l'activité vente du patrimoine ancien au sein de l'organisme, en 2006.

La commission des ventes (COT) qui intervient en début de CALEOL, entérine le classement des dossiers. Il pourra ainsi être vérifié les dates et les montants des offres formulées pour chaque logement ainsi que l'ordre de priorité des acquéreurs défini à l'art L443-11 CCH, comme défini dans la politique de vente de patrimoine validée dernièrement par le conseil d'administration du 27 février 2020 (La politique de vente fait l'objet d'une délibération chaque année, cf. annexe jointe).

S'agissant des demandes d'achat de logements du parc ancien de dirigeants, salariés et d'administrateurs, conformément à l'article L. 423-10 du code de la construction et de l'habitation, celles-ci sont présentées au conseil d'administration préalablement à toute signature engageant l'organisme.

- Quorum & Délibérations :

La commission peut valablement délibérer si au moins trois des six membres issus du conseil d'administration sont présents.

La représentation d'un membre peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. Chaque administrateur peut recevoir un pouvoir au maximum. Ce pouvoir n'est pas pris en compte dans le calcul du quorum.

- ✓ **Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive**, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-2, est manquante au moment de l'examen de la demande par la CAEOL,
- ✓ **Rejet pour irrecevabilité de la demande** au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

- **Conventions réglementées :**

Les conventions réglementées sont régies par les articles L423-10 et -11 du CCH : « Toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs ou membres du conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant, est subordonnée à l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme. »

Afin de ne pas pénaliser l'attribution aux candidats, d'allonger les délais de mise en location des logements concernés et considérant le nombre limité des séances du conseil d'administration, celui-ci autorise la CAEOL à examiner également les attributions dans le cadre des conventions réglementées. Ces attributions seront obligatoirement ratifiées par le CA.

- **Bilan des attributions** : Un bilan de l'activité de la CAEOL est présenté chaque année au conseil d'administration de Toulouse Métropole Habitat.
- **Politique de Développement Durable (DD) et Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) :**

Dans ce cadre, Toulouse Métropole Habitat a dématérialisé le fonctionnement de sa Commission d'Attribution des logements.

Article 6 : Confidentialité des informations et égalité de traitement des demandes

Confidentialité :

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

Ainsi, les membres et les participants aux CAEOL s'engagent à ne pas consigner et/ou divulguer d'informations communiquées en séance et relatives aux personnes et lots examinés.

Egalité de traitement des demandes :

Les discriminations dans l'accès au logement sont prohibées par la loi.

À cet égard, l'article 1er de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs précise qu'« aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal ».

Toulouse Métropole Habitat s'engage au strict respect de la réglementation en vigueur à ce sujet.

Article 7 : Publicité du règlement intérieur

Ce règlement est rendu public et consultable sur le site internet de Toulouse Métropole Habitat www.toulouse-metropole-habitat.fr

Article 8 : Procédures d'urgence

Dans le cas où Toulouse Métropole Habitat serait dans l'obligation de procéder à un ou plusieurs relogements de familles locataires de l'Office en extrême urgence (pour exemple : famille locataire de l'Office dont le logement sinistré est déclaré inhabitable), le Président de la CALEOL recevra délégation pour prononcer lesdites attributions hors séances.

En cas d'absence du Président, l'avis du Vice-Président sera sollicité. En cas d'absence du Président et du Vice-Président, l'avis de l'un des quatre autres membres de la Commission sera sollicité.

Cette attribution sera portée à la connaissance de la Commission lors de sa réunion suivante la plus proche.

Article 9 : Indemnité de fonction

La fonction de membre de la Commission est exercée à titre gratuit. Cependant, le conseil d'administration alloue aux administrateurs une indemnité forfaitaire de déplacement pour leur participation aux commissions de l'office et décide le remboursement des frais de transport sur justificatifs. Cette indemnité « de déplacement » s'applique dans le cadre d'un déplacement physique et non dans le cadre d'une réunion en mode « visioconférence ».