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

- REGLEMENT INTERIEUR -

En application des dispositions de l'article L. 441-2 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration de **BATIGERE HABITATS SOLIDAIRES** d'organisation et de fonctionnement des Commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) par l'adoption du présent règlement intérieur.

I - COMPOSITION DES COMMISSIONS

Selon les dispositions de l'article R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le Conseil de d'Administration de **BATIGERE HABITATS SOLIDAIRES** constitue en raison de la dispersion géographique de son parc locatif ~~quatre~~ deux commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements, comprenant chacune six membres désignés par le Conseil d'Administration.

a) Les membres des Commissions

Chacune des Commissions sera composée de la façon suivante :

Avec voix délibérative :

- cinq membres titulaires désignés par le Conseil d'Administration, sur proposition de ses membres non élus par les locataires. Le Conseil d'Administration peut désigner un suppléant à ces cinq membres titulaires.

- un membre du Conseil d'Administration élu représentant des locataires ou son représentant. Ce représentant sera désigné sur proposition des membres du Conseil d'Administration élus par les locataires. Ce représentant, membre du Conseil d'Administration devra être locataire d'une des Sociétés d'HLM du Groupe BATIGERE. S'il ne répond plus à cette condition au cours de son mandat, il perd sa qualité de membre de la Commission et le Conseil d'Administration procède à une nouvelle nomination dans les mêmes conditions, pour la durée du mandat restant à courir au membre de la Commission remplacé.

- le Préfet ou son représentant.

- le Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de programme local de l'habitat (PLH) 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 ces logements.

- 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 du CCH et comprenant l'attribution des logements, du Président de la Commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant.

Avec voix consultative :

- un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH, désigné dans les conditions prévues par décret.
- à Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement.
- les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

En outre, le Président de la Commission peut, le cas échéant 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 Président de la Commission peut également inviter toute personne dont il juge la présence utile.

b) Ressort géographique de compétence des Commissions

Le Conseil d'Administration décide de la création de deux Commissions ainsi dénommées :

- Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements de Moselle, ayant compétence pour l'ensemble des logements situés dans les communes du département de la Moselle (cf. ANNEXE 1).

- Commission d'Attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements de Meurthe-et-Moselle ayant compétence pour l'ensemble des logements situés dans les communes du département de la Meurthe-et-Moselle (cf. ANNEXE 1)

II - ORGANISATION DES COMMISSIONS

Le présent règlement intérieur s'impose à l'ensemble des Commissions.

Aucune modification quant au fonctionnement, à l'organisation, la composition ou la durée des Commissions ne pourra intervenir sans que cette modification n'ait été approuvée et décidée par le Conseil d'Administration.

Les six membres de chacune des Commissions élisent en leur sein à la majorité absolue, un Président.

Le préfet, le Président de l'EPCI compétent en matière de PLH, le Maire ou leurs représentants ne peuvent être élus Président de la Commission. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat de membre de Commission. Il est toujours rééligible. En cas d'empêchement ou d'indisponibilité de ce dernier, les membres présents élisent à la majorité absolue, le Président pour la réunion.

En cas d'indisponibilité, le représentant de la collectivité locale pourra convenir avec la Commission d'attribution d'être tenu informé trimestriellement de la politique d'attribution des logements de l'organisme et des demandes en attente dans sa commune.

La fonction de membre de chaque Commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la Commission qui en exerce la présidence. Les membres des Commissions désignés par le Conseil d'Administration peuvent, sur décision du Conseil d'Administration, percevoir une indemnité de déplacement au titre de leur participation aux Commissions.

Les membres des Commissions sont désignés par le Conseil d'Administration pour une durée de quatre ans.

III - FONCTIONNEMENT DES COMMISSIONS

Conformément aux dispositions prévues à l'article L 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, et après accord du représentant de l'Etat dans le département, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements peut prendre une forme numérique ou dématérialisée en réunissant ses membres à distance.

Pendant la durée de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions durant un temps déterminé concomitant à l'aide de cet outil informatique 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.

Ainsi, un outil permettant une gestion numérique et physique des CALEOL dénommé « CALYPSO » a été développé par les sociétés du Groupe BATIGERE, dont **BATIGERE HABITATS SOLIDAIRES**.

« CALYPSO » permet pour les CALEOL physique ou numérique que chaque décision soit prise dans un laps de temps concomitant. Il garantit un accès sécurisé aux données, chaque utilisateur disposant d'un accès nominatif et restreint au périmètre sur lequel il doit voter. L'application permet en outre la gestion des mandats en cas d'absence d'un membre.

a) Commissions d'attribution physique

Chaque Commission est réunie physiquement aussi souvent que nécessaire et au moins une fois tous les deux mois selon un planning établi par le Président et uniquement un jour ouvrable travaillé (du lundi au vendredi inclus).

Le planning des réunions est établi annuellement ou semestriellement par le Président de la Commission puis transmis à chaque membre de la Commission.

Ce planning sera transmis aux membres de la Commission extérieurs à la Société, par courrier ou par tout autre moyen. Il n'est pas prévu d'autre convocation. Les représentants des collectivités territoriales ont la possibilité de prendre connaissance des dossiers les concernant auprès des agences, dans les 2 jours précédant la séance.

Quel que soit le ressort géographique de compétence des Commissions convoquées, les réunions pourront se tenir dans l'un des lieux suivant sur proposition du Président de la Commission :

- 13, rue Clotilde Aubertin à Metz
- 12, rue des Carmes à Nancy

En cas de modification du lieu de réunion, les participants à la Commission en seront préalablement informés.

Comme pour les commissions d'attribution dématérialisées, lors des commissions d'attribution physique, les membres de la commission se prononcent sur les attributions nominatives par le biais de l'application « CALYPSO », alimenté par les collaborateurs de la société.

Ainsi, pour le bon fonctionnement des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements physique, chaque membre dispose d'un accès individuel. Chaque membre de la CALEOL dispose donc d'un identifiant nominatif et d'un mot de passe lui permettant l'accès à l'application « CALYPSO ».

A l'initiative du Président, les commissions d'attribution physiques pourront se tenir par l'usage d'un système de visioconférence, audioconférence et de l'outil « CALYPSO » garantissant ainsi un traitement transparent et

conforme aux dispositions du présent règlement intérieur. Il appartiendra au Président d'en fixer les sites concernés.

Ces réunions s'organiseront sur la base d'un débat établi grâce à une connexion sécurisée (son, image, partage des documents) entre les membres présents dans les différents lieux, dans les locaux de(s) agence(s) du territoire concerné permettant la retransmission continue et simultanée des échanges.

L'application « CALYPSO » permet l'édition d'un procès-verbal des attributions et des décisions prises, une fois les votes clôturés pour être signés par le président de la commission.

b) Commissions dématérialisées

Pour le bon fonctionnement des Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements numérique, chaque membre dispose d'un identifiant et d'un mot de passe lui permettant l'accès à l'application « CALYPSO ». En cas d'oubli du mot de passe, le membre de la Commission peut générer un nouveau mot de passe via l'outil. Le suppléant dispose également de son propre identifiant et mot de passe.

Les membres de la commission se prononcent sur les attributions nominatives par le biais de l'application « CALYPSO », alimenté par les collaborateurs de la société.

Afin de garantir la confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs, les membres de la Commission n'ont accès qu'aux dossiers relevant de leur périmètre. Le temps de vote est défini et les membres de la CALEOL disposent du même délai permettant de voter de manière concomitante.

Chaque membre de la Commission a la possibilité de renvoyer un dossier en Commission d'attribution physique. Un calendrier des CAL est établi en début d'année et peut évoluer au cours de l'année, en respectant un délai de prévenance de 10 jours ouvrables.

L'application « CALYPSO » permet l'édition d'un procès-verbal des attributions et des décisions prises, une fois les votes clôturés qui comprend la liste des dossiers ayant été examinés et la liste des votants pour être signés par le président de la commission lors de la CALEOL.

c) Mandat

En cas d'empêchement ou d'indisponibilité d'un membre de la Commission, celui-ci peut donner, par écrit, mandat à un autre membre de le représenter à une séance de la Commission physique. Chaque membre ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'un seul mandat. Pour les Commissions d'attribution dématérialisées ne peuvent avoir de mandat que les suppléants identifiés au préalable dans l'application « CALYPSO ».

En cas d'empêchement du membre titulaire, le membre suppléant désigné par le Conseil d'Administration peut siéger en remplacement au sein de la commission.

d) Quorum

La Commission physique ou dématérialisée ne délibère valablement que si trois membres ayant voix délibérative sont présents ou représentés, sans qu'il soit besoin que le préfet, le Président de l'EPCI compétent en matière de PLH, le Maire ou leurs représentants soient présents. En cas d'empêchement du membre titulaire, le membre suppléant désigné par le Conseil d'Administration peut siéger en remplacement au sein de la commission.

Pour le calcul du quorum et de la majorité, sont réputés également présents les membres qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence, audioconférence ou de télécommunication à condition que ceux-ci permettent leur identification et garantissent leur participation effective à la commission.

e) Délibérations

Chaque Commission décide à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, le maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante.

La Commission décide de l'attribution des logements de façon souveraine. Les décisions ne conduisant pas à l'attribution devront être motivées.

L'ordre du jour de la Commission relève de la seule compétence du Président de la Commission.

En début de séance, le Président indiquera le nombre de dossiers devant être examinés et les lieux de situation des logements concernés.

Le secrétariat de la Commission sera assuré par un membre désigné en début de séance par le Président.

IV - OBJET ET ATTRIBUTIONS DES COMMISSIONS

a) Objet et attributions de la Commission

Attribution des logements

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ont pour objet l'attribution nominative de chaque logement locatif appartenant à la société, conventionné ou ayant reçu une aide de l'Etat, mis ou remis en location.

Les Commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements pourront aussi attribuer les logements non conventionnés.

Pour chaque logement vacant, mis en service ou appelé à être disponible à la suite du départ du précédent locataire, chaque Commission étudie les dossiers des postulants en fonction des critères de sélection imposés par les dispositions légales et fixés par le Conseil d'Administration dans un document intitulé "Politique d'attribution et critères de sélections", reproduit en annexe.

La Commission devra expressément respecter les modalités prévues et approuvées par par le Conseil d'Administration et contenues dans ledit document. Le Président est chargé de rappeler, le cas échéant, à la Commission de se référer audit document.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, la Commission devra examiner au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du même code.

La Commission 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.

En ce qui concerne le contingent de logements réservés à l'autorité préfectorale, municipale ou de l'EPCI, ce dernier fera l'objet d'une proposition par l'autorité concernée à la Commission qui attribuera également les logements "réservés".

En cas d'insuffisance de candidats, le réservataire doit justifier par écrit de son impossibilité de présenter 3 candidats.

Dès lors que la société se trouve dans la situation de désigner elle-même le candidat elle s'attache, dans la mesure des possibilités, à présenter à la commission d'attribution 3 candidats.

La Commission est seule compétente pour attribuer les logements faisant l'objet d'un droit de réservation. Cependant lorsque l'attribution d'un logement situées en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) à un candidat présenté par un réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats.

L'autorité préfectorale ou communale fera connaître ses propositions au plus tard 15 jours avant la réunion de la Commission devant statuer sur l'attribution des logements réservés.

En outre, le contingent de logements réservés en contrepartie d'une participation financière (entreprises, etc.…) sera attribué prioritairement à des candidats présentés par les réservataires, dans le cadre de l'actuelle gestion en stock de ces logements.

Les mutations de logements devront également faire l'objet d'un examen par la Commission dans les mêmes conditions que les attributions.

Examen de l'occupation des logements

A compter du 1er janvier 2019, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements examine les conditions d'occupation des logements signalés par **BATIGERE HABITATS SOLIDAIRES**, ainsi que l'adaptation de ces logements aux ressources des ménages. Elle formule des avis sur les offres de relogement à faire aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Cet examen périodique des locataires pour les logements devra avoir lieu tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat, afin de proposer "un logement adapté aux souhaits de l'occupant et ses capacités" dans les cas suivants :

- Sur-occupation telle que définie à l'article L 542-2 du code de la sécurité sociale,
- Sous-occupation telle que définie à l'article L 621-2 du code de la construction et de l'habitation,
- Départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté au handicap,
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté,
- Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

Si la Commission constate que le locataire est bien dans l'une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin. Ensuite **BATIGERE HABITATS SOLIDAIRES**, en lien avec le locataire, examinera les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les sanctions prévues aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation restent applicables aux locataires concernés.

b) Devoirs et obligations

Les membres des Commissions sont tenus au devoir de réserve et de discrétion ainsi qu'au secret des délibérations.

Le Conseil d'Administration peut révoquer à tout moment et remplacer tout membre représentant le Conseil d'Administration de la Société.

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements rendent compte de leur activité au Conseil d'Administration de la Société au moins une fois par an.

Protection des données à caractère personnel

Les Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements respectent la réglementation sur la protection des données à caractère personnel.

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance et au contenu des débats échangés pendant les sessions.
Les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision doivent impérativement être laissés sur place. Aucune copie de dossier n'est possible en cas de gestion numérique des commissions.

c) Attributions d'urgence

A titre exceptionnel justifié par un motif d'urgence extrême, le Président de la commission d'attribution peut décider d'organiser l'accueil d'une personne ou d'une famille dans un logement.

Le caractère d'urgence est apprécié par le Président dans le respect des dispositions légales et réglementaires des conditions d'attribution d'un logement.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements prononce ultérieurement l'attribution du logement.

V – DECISIONS

Pour ce qui concerne l'attribution des logements locatifs sociaux, l'Entreprise Sociale pour l'Habitat **BATIGERE HABITATS SOLIDAIRES** s'engage à respecter les prescriptions légales suivantes :

- Les conditions de ressources fixées par arrêté ministériel.
- Les réservations de logements au bénéfice de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics, des établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie, et les organismes à caractères désintéressés.
- L'attribution aux demandeurs qui se sont enregistrés selon la procédure du numéro unique.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique national qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L. 442-8-1 du CCH.

Pour apprécier les ressources du ménage demandeur, la commission étudie le taux d'effort calculé selon le l'Arrêté du 10 mars 2011.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2 du CCH examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du CCH.

Toute demande de logement qui génèrerait, en cas d'attribution, une situation de sous-occupation, fera l'objet, lors de sa présentation en CALEOL, d'une information spécifique sur le contexte local afin de permettre à la Commission de pouvoir justifier de cette attribution.

Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

a) Attribution du logement proposé à un candidat.
b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 du CCH par le ou les candidats classés devant lui.
c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1 du CCH, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat.
d) Non-attribution au candidat du logement proposé.
e) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social ;(d de l'article R 441-2-8 du CCH)

En cas de non-attribution, les motifs sont les suivants :

- Inadéquation du logement avec la composition familiale
- Inadéquation des ressources avec le logement
- Nécessité d'une évaluation sociale
- Nécessité d'un accompagnement social
- Orientation vers un logement accompagné
- Incohérence des pièces
- Besoin d'informations complémentaires
- Violence avec dépôt de plainte du bailleur
- Demande non éligible au contingent réservataire du logement
- Dépassement des plafonds de ressources sur le logement souhaité

En cas de mutation interne uniquement :

- Dégradation du logement actuel ou défaut d'entretien
- Non-respect des mesures d'apurement de la dette
- Logement actuel adapté
- Non-respect de l'usage paisible de la chose louée

Les candidats sont informés de la décision de la CALEOL. En cas d'attribution, la date de signature du bail est alors programmée.

En veillant à la mixité sociale des villes, des quartiers et des ensembles immobiliers, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements attribue les logements selon ces critères. L'énumération des priorités pour l'attribution n'obéit pas à un ordre préférentiel.

VI - TRANSPARENCE DES ATTRIBUTIONS

Afin de garantir la transparence de l'ensemble du processus d'attribution, le règlement intérieur de la commission d'attribution qui définit les conditions dans lesquelles sont désignés les candidats, 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.

ANNEXE 1

LISTE DES COMMUNES PAR COMMISSION D'ATTRIBUTION

MOSELLE	MEURTHE-ET-MOSELLE
AMNEVILLE-LES-THERMES	BLÉNOD-LÈS-PONT-À-MOUSSON
ARS-SUR-MOSELLE	CHALIGNY
AUDUN-LE-TICHE	CHAMPIGNEULLES
BASSE-HAM	CUTRY
CHÂTEAU-SALINS	DIEULOUARD
CREHANGE	DOMBASLE SUR MEURTHE
DIEUZE	FOUG
ELZANGE	FROUARD
FAMECK	HAUCOURT-MOULAINE
FAULQUEMONT	HERSERANGE
FLORANGE	HOMECOURT
FOLSCHVILLER	JARNY
FORBACH	JARVILLE-LA-MALGRANGE
FREYMING-MERLEBACH	JOEUF
HAYANGE	LAXOU
KNUTANGE	LONGLAVILLE
KOENIGSMACKER	LONGUYON
LE-BAN-SAINT-MARTIN	LONGWY
MAIZIERES-LES-METZ	MAIDIÈRES
MARANGE-SILVANGE	MAIZIÈRES
MARLY	MALZÉVILLE
METZ	MAXÉVILLE
MONTIGNY-LES-METZ	MONT ST MARTIN
NILVANGE	MOUTIERS
ROMBAS	NANCY
SAINTE-MARIE-AUX-CHENES	NEUVES-MAISONS
SEREMANGE-ERZANGE	PONT-À-MOUSSON
TALANGE	PULNOY
TERVILLE	REHON
THIONVILLE	RICHARDMÉNIL
TRESSANGE	SAINT-MAX
UCKANGE	SAINT NICOLAS DE PORT
VERNY	SAULXURES-LÈS-NANCY
YUTZ	TOMBLAINE
	VAL DE BRIEY
	VARANGÉVILLE
	VILLERUPT
	VANDŒUVRE-LÈS-NANCY
	VILLERS-LÈS-NANCY