



REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

Approuvé par le Conseil d'Administration du 14 novembre 2024

GRAND BOURG HABITAT, Office Public de l'Habitat rattaché à GBA (Grand Bourg Agglomération) dispose d'un patrimoine locatif de plus de 5400 logements essentiellement situés sur le territoire de la ville de Bourg en Bresse.

Les présentes dispositions ont pour objectif de rappeler le fonctionnement de la Commission d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables.

L'attribution des logements sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Elle doit prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers conformément à l'article L.441 du code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, les attributions de logement assurées par GRAND BOURG HABITAT veillent à mettre en œuvre un parcours locatif valorisant pour les clients.

Dans sa séance du 14/11/2024, le Conseil d'Administration a approuvé le présent règlement.



ARTICLE 1 : OBJET	3
Article 2 : Composition des Commissions d'Attribution de Logements (CALEOL)	3
Section 1 : Titulaires	3
Section 2 : Membres de droit	3
Section 3 : Membres consultatifs	3
Section 4 : Présidence	3
Section 5 : Partage des voix	3
Article 3 : Modalités des décisions et quorum	4
Article 4 : Durée du mandat	4
Article 5 : Audition	4
Article 6 : Convocation et périodicité des réunions de la Commission	4
Article 7 : Procès-verbal et rapport annuel	4
II. DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETUDE DES DOSSIERS	5
Article 8 : Dossiers soumis à la CALEOL	5
Article 9 : Instruction des dossiers	5
Article 10 : Décision d'attribution	6
Article 11 : Procédures spécifiques	6
Les attributions "d'urgence"	
Le label HSS	
Article 12 : Suivi des décisions de la CALEOL	6
III. DISPOSITIONS DIVERSES	7
Article 13 : Défraiement des administrateurs	7
Article 14 : Clause de confidentialité	7
Article 15 : Modification du règlement intérieur	7



DISPOSITIONS RELATIVES A L'ORGANISATION DE LA CALEOL

Article 1 : Objet

Il est créé une CALEOL au siège de l'organisme chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif. Elle exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L.441-1 et L.441-2-3 Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L.441.

Article 2 : Composition des Commissions d'Attribution de Logements et d'Etude de l'Occupation des Logements (CALEOL)

Section 1 : Titulaires

Conformément aux articles L-441-2 et R-441-9 du CCH, GRAND BOURG-HABITAT dispose d'une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements composée de 6 membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modérés, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.

Section 2 : Membres de droit

- Le Maire de la commune, ou son représentant, où sont implantés les logements à attribuer. Le Maire, ou son représentant, pourra être accompagné d'un membre du personnel communal ayant en charge la gestion du logement qui ne pourra en aucun cas participer au vote.
- Le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses délégués.
- Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants, pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents.

Section 3 : Membres consultatifs

- Les réservataires non membres de droit. Ils participent avec voix consultative aux décisions de la commission d'attribution qui concernent l'attribution des logements relevant de leur contingent.
- 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. Ce représentant dispose d'une voix consultative dans le cadre des décisions d'attribution de la commission.

Section 4 : Présidence

Le président est élu à la majorité absolue au sein des 6 administrateurs titulaires. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

- il est prévu que la commission désigne, lors de sa première séance et pour 6 ans, un président. Un vice-président est alors désigné.

Section 5 : Partage des voix

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement prévue à l'article L.441-1-5 du CCH et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L.441-2-8, son président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. A défaut, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.



Article 3 : Modalités des décisions et quorum

La présence de 3 membres titulaires de la CALEOL est requise afin que cette dernière puisse valablement délibérer parmi les 6 administrateurs.

Les décisions de la CALEOL sont prises à la majorité relative des membres présents et à main levée. En cas de partage égal des voix, celle du président l'établissement public de coopération intercommunal en cas de Commission Intercommunal du Logement et de Plan Partenarial de Gestion de la Demande approuvé, sinon du Maire de la commune sur le territoire de laquelle les logements sont à attribuer, est prépondérante.

Il n'est pas prévu que les membres de la CALEOL puissent être représentés.

Article 4 : Durée du mandat

La durée du mandat des membres de la CALEOL est fixée à 6 ans. Certains membres de la Commission d'Attribution ont un mandat d'administrateur basé sur des périodicités de renouvellement différentes. Pour ces personnes, (comme l'administrateur représentant des locataires) la qualité de membre de la Commission d'Attribution des Logements prend fin avec leur mandat d'administrateur de GRAND BOURG HABITAT.

Article 5 : Audition

Le président 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 du département du lieu d'implantation des logements, ainsi que tout membre du personnel de GRAND BOURG HABITAT ayant compétence dans le domaine des attributions.

Article 6 : Convocation et périodicité des réunions de la CALEOL

Les membres se réunissent une fois par semaine. Néanmoins, en cas d'impossibilité, des modalités de fonctionnement spécifiques seront élaborées afin de tenir compte des disponibilités de chacun, ainsi que des membres de droit.

L'ordre du jour est envoyé par GRAND BOURG HABITAT à l'ensemble des membres de la CALEOL, quelques jours avant. L'ordre du jour vaut convocation.

Les séances se tiennent, sauf exception, au siège de GRAND BOURG HABITAT.

Article 7 : Procès-verbal et rapport annuel

A chaque séance, le secrétariat est assuré par un membre du personnel de GRAND BOURG HABITAT qui dresse un procès-verbal des décisions adoptées. Les procès-verbaux signés par le président de la Commission seront conservés au siège pour une durée de 5 ans ou dernier contrôle ANCOLS.

La CALEOL rend compte de son activité une fois par an au conseil d'administration.



I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETUDE DES DOSSIERS

Article 8 : Dossiers soumis à la CALEOL

Les dossiers soumis à la CALEOL sont issus de demandes de logement du SNE (Service National d'Enregistrement). Il peut y avoir des demandes de mutation (déjà locataires Grand Bourg Habitat) et des demandes externes.

Conformément à la réglementation en vigueur, et sauf en cas d'insuffisance de candidats, la Commission d'Attribution des Logements examine les demandes de trois candidats par logement.

Article 9 : Enregistrement des demandes de logement

Les dossiers des demandeurs de logement sont enregistrés conformément aux dispositions des articles R.441-2-1 du CCH.

Afin de ne pas alourdir la gestion administrative de ces dossiers, les demandes soumises à la Commission feront l'objet de listings informatiques extraits du fichier de la demande, réunissant l'ensemble des informations utiles aux membres de la commission et notamment :

- le numéro d'enregistrement départemental de la demande
- la date d'enregistrement de la demande initiale ou renouvelée
- Nom, adresse, situation familiale et professionnelle, revenus du ou des demandeurs
- lieu de résidence souhaité, le cas échéant, l'indication qu'il s'agit d'une demande d'échange
- le logement proposé
- et toute autre information jugée utile par les services ayant vérifié le dossier

Les membres de la Commission pourront solliciter des informations complémentaires en séance auprès du personnel de GRAND BOURG HABITAT.

Depuis le 1^{er} janvier 2024 et conformément aux dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN, la gestion en flux des contingents de logements réservés est généralisée. Grand Bourg Habitat dispose de 3 conventions de gestion en flux.

- Les réservataires ayant choisi le mode de gestion en flux directe (Action Logement Services et Ministère de la Justice) doivent proposer 3 candidats sur un logement afin que la CALEOL puisse se positionner. La décision de la Commission sera notifiée au réservataire par les services de GRAND BOURG HABITAT.

Lorsque les réservataires ne présentent pas 3 dossiers, ils doivent notifier par écrit à la commission d'attribution l'insuffisance du nombre de candidats à présenter. Dans ce cas, GRAND BOURG HABITAT pourra présenter en complément, des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du CCH (par le biais des commissions de médiation) ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application de l'article L.441-1 du CCH, pour palier à l'échec d'attribution à un candidat présenté par le réservataire.

Pour le cas où les réservataires en gestion en flux directe ne disposeraient pas de candidat, le logement concerné sera laissé à la disposition de GRAND BOURG HABITAT.

- Les réservataires ayant choisi le mode de gestion en flux déléguée ne sont pas soumis à l'envoi de 3 candidats puisque le bailleur est en charge de la recherche.



Article 10 : Décision d'attribution

La Commission est seule apte à attribuer les logements.

Le service Direction de La Clientèle et de la Proximité adressera sans délai les propositions de logement aux demandeurs retenus par la Commission. Ces propositions ont une validité de 10 jours, passé ce délai, une non-réponse équivaut à un refus et le candidat suivant se verra proposer le logement concerné (néanmoins, les services de GRAND BOURG HABITAT s'efforceront d'obtenir rapidement la réponse des demandeurs de logement, notamment par téléphone).

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

Article 11 : Procédures spécifiques

LES ATTRIBUTIONS « D'URGENCE »

Dans un cas très exceptionnel de relogement d'urgence, un logement temporaire pourra être proposé par le Directeur Général dans le respect de la réglementation.

La CALEOL devra régulariser cette opération lors de sa réunion hebdomadaire suivante.

(Cette procédure d'urgence pourra également concerner des demandeurs dont le domicile est éloigné et qui sont dans la nécessité de conclure très rapidement un bail avec GRAND BOURG HABITAT.) Cette procédure s'applique également aux logements dédiés aux étudiants et pour lesquels une extrême réactivité est nécessaire.)

Cette procédure d'urgence se fera sur le modèle de la convention d'occupation temporaire prévue dans le Décret n° 2009-1681 du 30 décembre 2009, sur des locaux vacants du parc locatif de GRAND BOURG HABITAT.

LE LABEL HSS :

Le label Habitat Senior Service (HSS) est une certification nationale qui vise à reconnaître et à promouvoir des logements spécialement adaptés aux besoins des personnes âgées. Il s'agit d'une initiative visant à créer un environnement résidentiel plus sécurisé, confortable et accessible pour les seniors, tout en favorisant leur autonomie et leur qualité de vie.

Depuis 2023, Grand Bourg Habitat s'est engagé dans cette démarche et vise une certification d'ici fin 2025.

Dans ce contexte, la charte d'attribution a été modifiée afin d'intégrer la politique d'attribution des logements labellisés ainsi que le traitement des demandeurs seniors.

Article 12 : Suivi des décisions de la CALEOL

Les membres de la Commission seront mensuellement informés des suites données aux décisions d'attributions. Ainsi, la Commission sera informée :

- du nombre de dossiers étudiés dans le mois
- du nombre de propositions réalisées / acceptées / refusées
- de l'avancée des différents objectifs règlementaires

Enfin, les membres de la CALEOL seront régulièrement destinataires d'un état chiffré de la demande de logement.

L'occupation sociale des bâtiments pourra être soumise à la CALEOL sur des livraisons spécifiques (relocation d'un secteur après une opération de réhabilitation par exemple).



III. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 13 : Défraiement des administrateurs

Il sera procédé au défraiement des administrateurs conformément aux dispositions de l'article L.423-13 du CCH.

Article 14 : Clause de confidentialité

Toutes les personnes qui assistent à la commission d'attribution sont tenues à la plus stricte confidentialité sur les informations relatives aux demandeurs, sur les attributions ou refus d'attribution et plus largement sur l'ensemble des débats.

Tous les documents remis aux membres de la commission, notamment les listings de demandeurs, sont laissés sur place. Les services de Grand Bourg Habitat en assurent leur destruction.

Article 15 : Modification du règlement intérieur

Le présent règlement pourra être complété ou modifié par le conseil d'administration :

- Sur l'initiative du Président de la Commission dans le cas d'une modification du contexte réglementaire rendant nécessaire une adaptation du règlement intérieur.
- Sur proposition du Bureau du conseil d'administration ou de la moitié des membres du conseil d'administration
- Sur proposition du Directeur Général.