



**REGLEMENT INTERIEUR DES
COMMISSIONS D'ATTRIBUTION
DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN
DE L'OCCUPATION DES
LOGEMENTS (CALEOL) DE
DYNACITE**

**Mise à jour du règlement intérieur des CALEOL adopté par
le Conseil d'Administration Extraordinaire de Dynacité en date du
Jeudi 10 Janvier 2019**



Toujours là à vos côtés !

Sommaire

| | |
|--|----|
| Article 1 : Mission des CALEOL..... | 3 |
| Article 2 : Création des CALEOL | 3 |
| Article 3 : Compétences territoriales des CALEOL..... | 4 |
| Article 4 : Désignation du Président de la CALEOL..... | 4 |
| Article 5 : Modalités des décisions et quorum | 5 |
| Article 6 : Durée du mandat..... | 5 |
| Article 7 : Participation de la Commune ou de l'EPCI | 5 |
| Article 8 : Audition | 5 |
| Article 9 : Périodicité, Convocation, Localisation et format des CALEOL..... | 5 |
| Article 10 : Dossiers soumis à la CALEOL..... | 6 |
| Article 11 : Enregistrement et Instruction des dossiers | 7 |
| Article 12 : Décision d'attribution | 8 |
| Article 13 : Motivation des décisions..... | 8 |
| Article 14 La CALEOL de renfort..... | 9 |
| Article 15 : Procès-verbal et Rapport annuel | 9 |
| Article 16 : Défraiement des administrateurs | 9 |
| Article 17 : Confidentialité et respect des dispositions RGPD et discrimination..... | 10 |
| Article 18 : Modification du règlement intérieur..... | 10 |

Article 1 - Mission des CALEOL

L'article L.441 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) modifié par la Loi du 23 novembre 2018 – art 64 (V) précise que :

« L'attribution des logements locatifs 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.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment 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, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville ou assimilés.

Sont assimilés à des quartiers prioritaires de la ville :

- Pendant une période de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2015, les quartiers classés en zone urbaines sensibles, qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires de la ville ;
- Pendant une période de 6 ans à compter de leur sortie du classement en application du II de l'article 5 de la Loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, les quartiers qui n'ont pas été reclassés en quartiers prioritaire de la politique de la ville.

Les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville sont fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 pour la métropole.

Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section et peuvent pratiquer, le cas échéant, des loyers différents selon les secteurs ou au sein des immeubles, afin de remplir ces objectifs.

L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux ».

Article 2 : Création 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'attribution. L'organisation proposée par Dynacité, permet de répondre aux enjeux de territoires et de proximité en lien avec les EPCI de nos territoires.

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 Dynacité décide de créer à cette fin 4 CALEOL et une CALEOL dite « de renfort », dont la composition, le ressort de compétence et le mode de fonctionnement sont définis dans le règlement intérieur. Elles sont ainsi réparties :

- Une CALEOL sur le Territoire de Bourg-Dombes-Val de Saône
- Une CALEOL sur le Territoire de Rhône Métropole
- Une CALEOL sur le Territoire d'Oyonnax-Haut Bugey et Bellegarde-Pays de Gex
- Une CALEOL sur le Territoire d'Ambérieu-Bugey-Isère
- Une CALEOL de renfort au siège

Composition des CALEOL

Les commissions créées en application de l'article 2 du présent règlement II-I, sont composées comme suit :

Membres de droit

1° De six membres désignés librement par le conseil d'administration, dont un représentant des locataires. Les membres des commissions peuvent faire partie du personnel de l'organisme. Le conseil d'administration désigne également des suppléants qui peuvent être choisis parmi le personnel de Dynacité ;

2° Du maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

3° Du représentant de l'État dans le Département, ou l'un de ses représentants.

4° Du Président de EPCI mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L.441-1 du CCH.

Membres avec voix consultative

5° Les réservataires non membres de droit participent pour les logements relevant de leur contingent.

6° Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365.3, désigné dans les conditions prévues par décret.

7° Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leurs représentants pour les logements situés dans les arrondissements où ils sont territorialement compétents.

Article 3 : Compétences territoriales des CALEOL

Les CALEOL des Territoires de Bourg-Dombes-Val de Saône, d'Ambérieu-Bugey-Nord Isère, d'Oyonnax-Haut Bugey et Bellegarde-Pays de Gex et de Rhône Métropole sont compétentes pour prononcer les attributions des logements relevant du ressort géographique de leur territoire dans son ensemble. En complément, La CALEOL de renfort, basée au siège, est compétente pour prononcer les attributions des logements sur l'ensemble du territoire de Dynacité.

Par ailleurs les compétences de ces commissions ont été élargies par la Loi ELAN.

Désormais, en application de l'article L.442-5-2 du CCH, elles doivent examiner également les conditions d'occupation des logements que le bailleur leur soumet ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elles formulent, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peuvent conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Article 4 : Désignation du Président de la CALEOL

Les six membres de la commission élisent en leur sein, lors de la première séance et pour une durée de trois années, à la majorité absolue, un Président ainsi qu'un Vice-Président. Les membres titulaires des CALEOL ne peuvent cumuler plusieurs présidences.

Les Maires ne peuvent participer à cette désignation.

En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Article 5 : Modalités des décisions et quorum

La présence de trois membres de la CALEOL est requise afin que cette dernière puisse valablement délibérer.

Les décisions de la CALEOL sont prises à la majorité relative des membres présents et à main levée.

Chaque membre de la commission peut recevoir un pouvoir qui ne sera néanmoins pas pris en compte pour établir le quorum.

Le Maire, membre de droit de la CALEOL, dispose d'une voix prépondérante en cas de partage des voix. En son absence, c'est le Président qui en dispose.

Article 6 : Durée du mandat

La durée du mandat des membres de la CALEOL est fixée à trois ans.

Article 7 : Participation de la Commune ou de l'EPCI

Le Maire, ainsi que le Président de l'EPCI (ou leur représentant respectif), où sont implantés les logements attribués, pourront être accompagnés d'un collaborateur de leur collectivité. Toutefois, ils ne pourront prendre part au vote.

Article 8 : 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 Dynacité ayant compétence dans le domaine des attributions.

Article 9 : Périodicité, Convocation, Localisation et format des CALEOL

Périodicité :

Les membres se réunissent au moins une fois par mois et à une fréquence plus importante si le nombre des dossiers le justifie.

Un planning des réunions est établi annuellement par la coordinatrice des CALEOL, membre du personnel Dynacité.

Convocation :

Le Service Clientèle Marketing, adresse les convocations aux membres de la commission et un ordre du jour, 48 heures avant la tenue de la CALEOL, par tout moyen : courrier, fax, mail, téléphone si nécessaire.

Pour les CALEOL de renfort ou à titre exceptionnel (urgence de traitement), ce délai de convocation est ramené à 24 heures.

Localisation :

Les commissions se déroulent de manière régulière sur les sites géographiques suivants :

- Pour la CALEOL du Territoire de Bourg-Dombes-Val de Saône, à l'agence située à Bourg-en-Bresse.
- Pour la CALEOL du Territoire d'Ambérieu-Bugey-Isère, à l'agence située à Ambérieu-en-Bugey.
- Pour la CALEOL des Territoires d'Oyonnax-Haut Bugey et Bellegarde-Pays de Gex, alternativement selon le volume des dossiers à traiter, à l'agence située à Oyonnax, ou à Ferney-Voltaire.
- Pour la CALEOL du Territoire de Rhône Métropole à l'agence située à Rillieux la Pape.
- Pour la CALEOL de renfort, au siège de Dynacité situé à Bourg-en-Bresse.

À titre exceptionnel, une commission peut être délocalisée.

Format :

Selon l'article L 441-2 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 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. »

Dynacité utilise la visio-conférence sur certains territoires dans le but de limiter les déplacements et pour favoriser l'efficacité de ces CALEOL.

Article 10 : Dossiers soumis à la CALEOL

Les dossiers soumis à la CALEOL sont :

- Ceux des demandeurs de logements lors d'une mise en service.
- Ceux des demandeurs de logements lors d'une remise en location après un dédit.
- Ceux transmis par un réservataire.
- Ceux des demandeurs de logements lors d'une mutation interne.
- Dans le cas de baux glissants les dossiers des ménages sous occupants du logement.
- Dans le cas des sous locations autorisées, les dossiers des associations concernées.

Outre les dossiers soumis réglementairement à la décision de la CALEOL, Dynacité peut, à titre exceptionnel, et dans un souci de transparence :

- Proposer un dossier appelant un examen particulier (par exemple, et notamment, ceux relevant de l'article 14 de la loi du 6 Juillet 1989, ou ceux d'un logement non conventionné).
- Attribuer un logement à titre provisoire ou définitif pour assurer le relogement d'une personne sinistrée à la demande d'une collectivité locale ou de sa propre initiative selon le degré d'urgence. Le dossier sera soumis à la CALEOL la plus proche pour validation.

Par ailleurs, conformément au nouvel article L442-5-2 du CCH, dans le cadre de son examen des conditions d'occupation des logements :

« Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location,

les conditions d'occupation du logement. Il transmet à la commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- 1° Sur-occupation du logement telle que définie au 3° 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. »

Article 11 : Enregistrement et Instruction des dossiers

Dès réception du formulaire CERFA de la demande de logement social renseigné, accompagné de la copie d'une pièce attestant l'identité du demandeur et, s'il y a lieu, de la régularité de son séjour sur le territoire national, la demande fait l'objet d'un enregistrement dans les conditions prévues à l'article R.441-2-5 du CCH. Cet enregistrement donne lieu à l'attribution d'un numéro unique départemental.

Les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées et rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives directement dans le système national du dossier unique.

Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée suivant cette procédure, dite du numéro unique.

Les demandes soumises à la CALEOL par les agences et antennes, afin de ne pas alourdir la gestion administrative au sein même de la CALEOL, sont présentées sous forme de listings informatiques, reprenant les éléments nécessaires à une prise de décision.

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

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

Lorsque le demandeur obtient un logement, le bailleur mentionné à l'article L.441-1 qui a attribué le logement procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande dès la signature du bail. Dans ce cas, la radiation intervient sans avis préalable au demandeur.

Article 12 : Décision d'attribution

La CALEOL procède à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers dans le respect des articles L 441 et suivants du CCH et conformément aux dispositions de la charte d'attributions.

Point spécifique, relatif à la sous occupation :

La Loi Égalité Citoyenneté a modifié la définition de la sous occupation.

Les locaux sont considérés comme sous occupés lorsqu'ils comportent un nombre de pièces habitables supérieur de plus de 1 au nombre de personnes ayant leur résidence principale ; une personne seule dans un trois pièces est en situation de sous occupation ainsi qu'un couple dans un quatre pièces.

La CALEOL peut attribuer le logement en classant les candidats par ordre de priorité, ce qui permet d'anticiper un refus éventuel de l'offre de logement par le bénéficiaire de l'attribution. Ainsi, dans le cadre de l'examen de trois candidatures, l'attribution sera prononcée en faveur du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

Dans un souci de transparence, toute décision d'attribution ou de non-attribution prise par la CALEOL est notifiée au demandeur, par les services de Dynacité. Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes :

- **attribution** du logement proposé au candidat, l'agence ou l'antenne en charge du candidat régularisera l'affectation de logement.
- **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 par le ou les candidats classés devant lui, par l'agence ou l'antenne en charge de régulariser l'affectation de logement. Ce délai d'acceptation après attribution ne peut être inférieur à 10 jours.
- **attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive** relevant soit des pièces liées aux plafonds de ressources, soit des pièces justifiant la régularité de séjour. Le candidat aura un délai de 8 jours minimum pour fournir le document demandé 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 coordinatrice des CALEOL, en exposant le ou les motifs. La décision devra être expressément motivée et communiquée au demandeur.

Article 13 : Motivation des décisions

En cas de refus :

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

- Le dépassement des plafonds de ressources par le demandeur.
- L'absence de titre de séjour régulier du demandeur.

Le bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, radie la demande un mois après cet avertissement.

L'exigence de résidence sur la commune d'implantation des logements ne peut constituer ni un motif d'irrecevabilité d'une demande, ni un motif de refus.

En cas de non attribution :

La CALEOL peut décider la non attribution d'un logement ; ainsi un réexamen ultérieur de la demande est possible tant sur le même logement que sur un autre.

Les motifs de non attribution dont la CALEOL dispose sont notamment les suivants :

- Le fait que le demandeur soit propriétaire d'un logement adapté à sa situation.
- l'appréciation dûment justifiée de la non capacité à payer le loyer et les charges locatives.
- La non adaptation du logement aux besoins du ménage.
- l'appréciation de la mise en place d'un accompagnement social spécifique.
- l'absence de l'offre correspondant au souhait du demandeur.
- l'appréciation de la mise en œuvre 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.
- la non constitution du dossier (pour besoin de complément d'instruction du dossier).
- le comportement agressif à l'égard du personnel de Dynacité.
- le trouble de voisinage avéré chez Dynacité ou chez un autre bailleur.

Article 14 : La CALEOL de renfort

Les dossiers soumis à la CALEOL de renfort sont ceux des ménages ne pouvant attendre le délai normal d'une commission classique :

- les ménages en situation d'urgence sociale.
- les ménages permettant de répondre à une nécessité économique de lutte contre la vacance.

Les membres de la CALEOL de renfort se réunissent si besoin jusqu'à deux fois par mois, en alternance avec les CALEOL délocalisées ; un planning des réunions est établi en ce sens.

La CALEOL de renfort se déroule de manière régulière, au siège social de Dynacité. Une délocalisation est possible à titre exceptionnel.

La CALEOL de renfort est compétente pour prononcer les attributions des logements relevant du ressort géographique de l'ensemble du patrimoine de Dynacité.

Article 15 : Procès-verbal et Rapport annuel

À l'issue de chaque CALEOL, un Procès-Verbal est établi. Il est signé par le Président de la CALEOL. Il est conservé au siège de Dynacité et transmis au Préfet en version numérique.

Un rapport d'activité de chaque CALEOL est présenté une fois par an au Conseil d'Administration.

Article 16 : Défraiement des administrateurs

Il sera procédé au défraiement des administrateurs conformément aux dispositions de l'article 8 du règlement intérieur de Dynacité.

Article 17 : Confidentialité et respect des dispositions RGPD et discrimination

Compte tenu du caractère nominatif, les membres de la commission sont tenus à la discrétion absolue quant aux informations portées à leur connaissance. Les listings utilisés en séance devront être détruits.

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 indique 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 ». Ces motifs sont : l'origine, le sexe, la situation de famille, la grossesse, l'apparence physique, la particulière vulnérabilité économique, le patronyme, le lieu de résidence, l'état de santé, la perte d'autonomie, le handicap, les caractéristiques génétiques, les mœurs, l'orientation sexuelle, l'identité de genre, l'âge, les opinions politiques, les activités syndicales, la capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, l'appartenance ou la non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée.

L'interdiction de discriminer concerne les candidats à la location et leurs garants, et intervient à toutes les étapes de l'accès au logement : du contenu de l'offre de location, en passant par la constitution du dossier, jusqu'à l'examen des candidatures par le bailleur.

Les sanctions applicables au non-respect de ces dispositions sont mentionnées à l'article L 225-2 du code pénal.

Article 18 : Modification du règlement intérieur

Le présent règlement pourra être complété ou modifié par le Conseil d'Administration :

- A l'initiative des Présidents de CALEOL dans le cas d'une modification du contexte réglementaire rendant nécessaire une adaptation du règlement intérieur.
- Sur proposition du Bureau ou de la moitié des membres du Conseil d'Administration.