

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements

24 juin 2021

La CALEOL

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements exerce son action dans le cadre du Chapitre 1er du Titre IV du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Elle se substitue à la CAL (commission d'attribution des logements) depuis l'adoption de la loi **ELAN**.

Conformément aux articles L.441-2 (modifié par art. 109 (V) de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 -dite loi ELAN) et R 441-9 du CCH, elle est composée :

Avec voix délibérative :

- de six membres désignés par le Conseil d'Administration parmi les administrateurs dont un représentant des locataires ;
- du maire de la commune (ou de son représentant) où sont situés les logements à attribuer qui participe aux séances pour ce qui concerne l'attribution de ces logements ;
- du représentant de l'État dans le département ou de son représentant ;
- du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence ou de son représentant.

Avec voix consultative :

- du représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à

l'ingénierie sociale, financière et technique ,

. des réservataires pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

I - Rôle de la CALEOL

La commission attribue nominativement chaque logement.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, elle examine 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 CCH (prioritaires DALO).

Elle exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L.441-1 et L. 441-2-3, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L.441 du CCH.

La Commission d'Attribution peut attribuer chaque 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.

1. Orientations et critères de priorité

• Les attributions s'effectuent dans le respect des dispositions prévues aux articles L441-1, L 441-1-5, L 441-1-6 du CCH affichées ci-après :

- Des critères généraux de priorité applicables sur l'ensemble du parc :

25 % des désignations annuelles (désignations CALEOL) sont consacrées aux ménages DALO ou aux publics prioritaires tels que définis de façon exhaustive à l'article L441.1-1 du CCH.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDLHPD), la convention intercommunale d'attribution (C.I.A) et les accords collectifs intercommunaux déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte dans les procédures de désignation et d'attribution des candidats.

- Une déclinaison des objectifs d'attribution entre segments de patrimoine (sont concernés les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville) :

- En dehors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.P.V) :

au moins 25 % des attributions annuelles (suivies de baux signés) sont consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre en charge du logement ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

- Dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.P.V) :

au moins 50 % des attributions annuelles sont consacrées à des demandeurs dont les ressources sont supérieures au premier quartile défini par l'arrêté du ministre en charge du logement.

L'article L441-1-5 CCH prévoit qu'à la demande du maire de la commune sur le territoire duquel se trouve un QPPV une commission préalable de désignation des candidats peut être mise en place.

La convention intercommunale d'attribution (CIA) fixe la répartition entre les bailleurs sociaux des attributions à réaliser, en tenant compte de l'occupation sociale de leur patrimoine, sous réserve que les taux applicables au territoire concerné soient globalement respectés.

• Des dérogations possibles aux dispositions susvisées :

- La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements peut également pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'État, attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.

- Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer

prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

- Pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, la commission d'attribution peut également attribuer en priorité tout ou partie des logements à des jeunes de moins de trente ans, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.

- Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements à des jeunes de moins de 30 ans.

• Dans le respect des dispositions des articles L 441-1, L 441-1-5 et L 441-1-6 du CCH ci- dessus rappelées et des orientations d'attribution prises dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS), les Services, sur délégation de la commission :

- procèdent, lors de chaque libération de logement affectés au contingent de l'Office ou remis à disposition par les contingents, au rapprochement de l'offre et de la demande afin de désigner, sauf en cas d'insuffisance de demandes, trois candidats selon un rang de priorité.

- vérifient les propositions faites par les réservataires notamment au regard de la capacité d'accueil et proposent le rang de priorité.

Les décisions nominatives d'attribution affectées du rang de priorité retenu relèvent du pouvoir exclusif des membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements ayant voix délibérative.

2. Décisions d'attribution nominatives

2-1 Fonctionnement de la Commission dématérialisée ATTRINET

Chaque semaine les membres de la commission se prononcent sur les attributions nominatives par le biais d'une application via EXTRANET baptisée "ATTRINET".

Dans un souci de transparence, il est indiqué si le candidat pressenti est salarié de l'Office.

Les membres de la commission à voix consultative (représentant des associations en charge du suivi social, les réservataires concernés par les logements à attribuer sur leur contingent) disposent du lundi matin au mardi soir minuit pour émettre leur avis sur les dossiers en utilisant un code (favorable - défavorable - sans avis) complété, le cas échéant, d'un commentaire.

Les membres à voix délibérative (administrateurs, maires des communes concernées, le représentant de l'ETAT dans le département, les présidents des EPCI sur les territoires desquels des logements sont à attribuer) peuvent consulter les dossiers dès le lundi matin et disposent du mercredi matin jusqu'au vendredi soir pour se prononcer pour chaque logement, sur les candidats et le rang proposé qui leur sont soumis avec la possibilité de consulter les avis saisis par les membres à voix consultative.

Leur décision peut être :

- Favorable (=attribution),
- Favorable sous condition suspensive (=attribution sous condition suspensive) condition portant sur la vérification des conditions d'accès au logement social (plafonds de ressources, titre de séjour...) ou présentation de pièces justificatives telles que définies par arrêté.
- Défavorable (= non attribution).
- Autre priorité (= changement de rangs)0
- Sans avis.

Dès lors que pour l'attribution d'un logement, une et une seule décision "autre priorité" est saisie, le dossier fait l'objet la semaine suivante d'un second passage sur ATTRINET.

En cas de contre-proposition multiple ou d'un seul avis défavorable saisi, le dossier est présenté à la plus proche Commission d'Attribution des logements et d'Examen de l'occupation des Logements, réunie en séance plénière.

En outre, afin de pouvoir partager ces informations dans le système national d'enregistrement (SNE), les refus de la part des candidats et le motif communiqué sont affichés dans l'applicatif ATTRINET.

Un courrier actant le refus est adressé par la dite Commission d'Attribution au demandeur. Enfin, une synthèse du nombre de candidatures examinées depuis l'enregistrement du congé est affichée dans les informations sur le logement à attribuer.

Les avis et décisions des membres sont consignés dans un procès-verbal établi hebdomadairement et signé par le Président de ladite commission.

2-2 Instruction des dossiers

Les dossiers seront instruits selon le mode opératoire suivant :

- les logements seront visités avant passage en commission soit par le candidat pressenti en rang 1 soit par l'ensemble des candidats proposés notamment sur les secteurs où l'Office enregistre de nombreux refus et ce afin de lutter contre la vacance.
- une instruction ayant pour objet de vérifier, à partir des pièces transmises, que les conditions d'attribution sont remplies et de déterminer les éventuels moyens d'accompagnement social à mettre en œuvre pour favoriser la réussite du projet logement, sera réalisée soit avant soit après la présentation du dossier sur ATTRINET. En cas de candidatures multiples, les dossiers seront instruits successivement en fonction des rangs saisis.

Cette instruction peut être menée lors d'un entretien soit téléphonique soit au bureau soit au domicile du candidat si ce dernier ne peut pas se déplacer ou lorsque le motif de la demande nécessite une visite pour mieux appréhender la situation (ex : cas d'insalubrité invoqué sans justificatif de l'ARS (attestation CODERST) fourni).

2-3 Appréciation du seuil de solvabilité

Afin de rechercher la meilleure adéquation possible entre le logement proposé et la capacité financière du ménage, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements s'est fixée des règles de solvabilité tenant compte du calcul du taux d'effort et du reste à vivre le cas échéant (Cf. Modalités de calcul des indicateurs en annexe 2).

- Si le taux d'effort réglementaire est inférieur à 35% :

Les dossiers présentant un taux d'effort inférieur ou égal à 35% seront soumis pour attribution à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements via le dispositif ATTRINET. Les restes à vivre par unité de consommation seront notés à titre indicatif sans être déterminant dans la prise de décision.

· Si le taux d'effort réglementaire est supérieur à 35% :

Le taux d'effort doit être analysé conjointement avec le reste à vivre.

Le ménage avec un taux d'effort supérieur à 35% sera considéré en capacité de faire face au coût du logement si le reste à vivre par unité de consommation est supérieur au RSA socle (déduit du forfait logement). Le dossier sera alors présenté pour attribution sur le dispositif ATTRINET.

Si le reste à vivre calculé par unité de consommation est inférieur au RSA socle (déduit du forfait logement), le dossier fera l'objet d'une proposition de non attribution sur le dispositif ATTRINET.

*Toutefois, certains dossiers pourront être portés à l'ordre du jour de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements si des éléments qualitatifs sont de nature à apporter un regard différent sur la situation comme par exemple :

- amélioration de la situation financière à venir, - Capacité financière dégagée,
- évolution de la composition familiale,
- rapprochement du lieu de travail.

2-4 Attribution

Si les conditions d'attribution sont remplies, l'attribution sera réalisée suivant l'ordre de sélection des candidats sans nouveau passage sur ATTRINET.

Dans l'hypothèse d'une décision favorable d'attribution avec condition suspensive, si la condition n'est pas réalisée dans le délai imparti, le dossier sera automatiquement classé sans suite et ne pourra être réexaminé qu'à l'occasion d'une future libération de logement.

Dans le cas d'une attribution validée par la Commission d'Attribution des

Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements qui, pour des raisons indépendantes du candidat, est retardée voire annulée, les services peuvent reporter l'attribution sur un logement de mêmes caractéristiques (même commune, même capacité d'accueil ; même typologie ; même montant de loyer et charges) sans repasser par la validation de la commission.

3. Décisions de non-attribution nominatives

3-1 Fonctionnement de la Commission dématérialisée ATTRINET

Via l'appliquatif ATTRINET, les membres de la commission à voix consultative (représentant des associations en charge du suivi social, les réservataires concernés par les logements à attribuer sur leur contingent) disposent du lundi matin au mardi soir minuit pour émettre leur avis sur les dossiers défavorables d'attribution c'est-à-dire ne remplissant pas les conditions d'attribution en utilisant un code (favorable - défavorable - sans avis) complété, le cas échéant, d'un commentaire.

Les membres de la commission à voix délibérative (administrateurs, maires des communes concernées, représentant de l'État dans le Département, Présidents des EPCI compétents) peuvent consulter les dossiers dès le lundi matin et disposent du mercredi matin jusqu'au vendredi soir pour se prononcer sur chaque proposition de rejet de candidature.

Leur décision peut être :

- favorable (= pour la proposition de rejet),
- défavorable (= contre la proposition de rejet),
- sans avis.

Dès lors qu'une seule décision défavorable est saisie à l'encontre d'une proposition de rejet, le dossier est présenté à la plus proche Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements, réunie en séance plénière.

Les avis et décisions prises sont consignés sous forme d'état, annexé au procès-verbal établi dans le cadre de la gestion des attributions.

3-2 Procédure d'appel suite à une notification d'une décision de non attribution

Conformément à l'article L 441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute décision de non-attribution de la commission est notifiée par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution (Cf. liste jointe en annexe 3).

Sur avis motivé avec si besoin des pièces à l'appui, le demandeur, via le réservataire à l'origine de la proposition, peut faire appel d'une décision de non-attribution auprès de la commission. Cette faculté est portée à sa connaissance à l'occasion de la notification de la décision de la commission. Toutefois, pour ne pas retarder l'attribution du logement, une nouvelle candidature est recherchée.

Le dossier est alors porté à l'ordre du jour de la prochaine séance de la Commission. En cas de décision favorable sur le dossier, l'attributaire deviendra prioritaire pour tout logement du contingent "Office" devenant vacant.

*À noter que cette possibilité d'appel n'est pas offerte au candidat qui a fait l'objet d'un refus en raison d'une condition réglementaire d'attribution non remplie (dépassement des plafonds de ressources , absence de titre de séjour, sous-occupation) la Commission d'Attribution n'ayant aucun pouvoir en la matière.

4. Examen d'occupation des logements (novation de la loi ELAN)

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, la commission examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat les conditions d'occupation des logements conformément à l'article L. 442-5-2 ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

Les dossiers concernés sont ceux des locataires dans les 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 présent

code.

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 présentant un handicap .

5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

II. Modalités organisationnelles de la CALEOL

1. Séances et convocations aux séances plénières

Conformément à l'article R 441-9-II, 4ème alinéa, les séances plénières de la commission ont lieu au moins une fois tous les deux mois à une date fixée lors de la réunion précédente. Cette date sera rappelée dans les comptes rendus de la commission. Si l'ordre du jour fixé par le président comporte des décisions de portée générale, le rapport correspondant doit parvenir aux commissaires dix jours francs avant la date fixée pour la séance.

Dans le cadre de la Responsabilité Sociale des Entreprises, afin de limiter la consommation de papier, l'ordre du jour et les rapports soumis au vote des séances de la Commission d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sont adressés par voie dématérialisée aux administrateurs, qui l'auront accepté. Ils s'engagent à en accuser réception.

2. Présidence de la commission

Les membres désignés par le Conseil d'Administration qui composent la commission élisent en leur sein un président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu. Les membres de la commission peuvent procéder à l'élection d'un vice-président qui présidera la séance en cas d'absence du

président.

3. Quorum

La commission délibère valablement si au moins cinq membres sont présents ou sont représentés. Un administrateur ne peut détenir simultanément plus d'un pouvoir.

En cas d'égalité de voix lors du vote de la commission, le maire dispose d'une voix prépondérante.

4. Compte rendu et registre des délibérations

Chaque séance de commission fait l'objet d'un compte rendu établi par les services, soumis à approbation à la séance suivante. Le registre des délibérations est placé sous la responsabilité du président de la commission.

5. Compte rendu annuel

Conformément à l'article R441-9-II, 5ième alinéa, le Président de la Commission présente au Conseil d'Administration le compte rendu de l'activité de la commission pour l'exercice passé, au cours de la séance qui prend acte du compte rendu de gestion présenté par le Directeur Général.

Le compte rendu contient notamment les indications nécessaires au Conseil d'Administration pour apprécier la nécessité de maintenir ou modifier, le cas échéant, les orientations générales définies antérieurement et le présent règlement intérieur. Il sera également précisé le nombre d'attributions consenties à des salariés de l'Office.

6. Déontologie

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux séances de la Commission d'Attribution des logements et d'examen de l'occupation des Logements sont tenues à une obligation de confidentialité à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

Les fonctions de membre de la Commission d'Attribution des logements et d'examen de l'occupation des Logements sont gratuites. Toutefois, conformément à l'article R 421-14, 2ème alinéa du Code de la Construction et de l'Habitation, les administrateurs, membres d'une commission, perçoivent une indemnité forfaitaire

couvrant leurs frais de déplacement, versée en fin de chaque trimestre.

Afin de prévenir le risque de conflit d'intérêts, il ne peut exister aucun lien d'ordre personnel, hiérarchique, commercial ou politique entre un demandeur de logement et un membre de la commission appelé à statuer sur la demande. Si le lien est supposé ou avéré, le membre de la commission concerné sera tenu de s'abstenir de participer au vote.

Consom'info N° 77 -Fiche d'information : La question du logement - Action logement - 21 juin 2021