

REGLEMENT INTERIEUR DES CALEOL

Les dispositions prévues aux articles L. 441-2, R. 441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.) font obligation aux Offices Publics de l'Habitat (OPH) de constituer une ou plusieurs Commissions d'Attributions des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) dont la mission consiste en l'attribution nominative des logements de l'OPH et l'examen de l'occupation des logements. Le règlement intérieur a pour objet de définir la composition et le fonctionnement de ces commissions.

Les dispositions de ce règlement intérieur priment sur les dispositions éventuellement contraires du règlement intérieur du Conseil d'Administration.

Article 1 : Domaine d'application

Le présent règlement intérieur s'applique à l'ensemble des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) créées par le Conseil d'Administration de Valdevy.

Article 2 : Création des commissions et compétence géographique

Le Conseil d'Administration de Valdevy a décidé, pour tenir compte de la répartition du patrimoine de créer cinq commissions d'attribution de logements :

- La CALEOL Arcueil
- La CALEOL Cachan
- La CALEOL Gentilly
- La CALEOL Villejuif
- La CALEOL Vitry

Chaque commission a compétence pour le patrimoine de Valdevy situé sur son secteur géographique.

Article 3 : Objet et missions des commissions

Chaque commission a pour objet de procéder à l'attribution nominative de chaque logement social mis ou remis en location appartenant à Valdevy (ou qui serait géré par ce dernier et soumis à l'obligation d'attribution en commission) dans le respect des dispositions légales et réglementaires liées à l'attribution des logements sociaux, ainsi que de la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration.

La CALEOL doit également procéder à l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dont la liste est soumise par le bailleur en application de l'article L442-5-2 CCH.

Article 4 : Composition des CALEOL

En application de l'article R 441-9 du CCH, le Conseil d'Administration désigne librement six représentants par Commission dont l'un des membres a la qualité de représentant des locataires.

En application de ces dispositions, chaque CALEOL est composée de six membres titulaires :

- Cinq membres désignés sur proposition des administrateurs non élus par les locataires
- Un locataire en qualité de membre élu ou non, locataire d'un logement appartenant à Valdevy, désigné sur proposition des administrateurs élus par les locataires.

Pour chaque membre titulaire, le Conseil d'Administration pourra dans les mêmes conditions désigner un suppléant, ayant pour mission de remplacer le membre titulaire en cas d'absence ponctuelle. Le Conseil d'Administration peut refuser, par décision motivée, toute candidature présentée par l'une des catégories d'administrateurs.

Les membres des commissions et leur suppléant sont nominativement désignés.

Une même personne peut être désignée par le Conseil d'Administration en qualité de membre de plusieurs commissions.

Participant aux CALEOL avec voix délibérative :

- Les 6 membres désignés par le Conseil d'Administration,
- Le Préfet du siège de l'OPH ou l'un de ses représentants,
- Le Maire de la commune ou son représentant, dans laquelle sont situés les logements devant faire l'objet d'une attribution ou d'un examen de l'occupation. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix,
- Le Président du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial (EPT) ou son représentant, pour l'attribution des logements ou l'examen de l'occupation, situés sur son territoire.

Peuvent également participer avec voix consultative :

- Tout représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH.
- Les réservataires non-membres de droit qui peuvent siéger pour l'attribution ou l'examen de l'occupation des logements, pour lesquels ils disposent de droits de réservation.

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.

Peuvent assister aux séances des CALEOL sans voix délibérative ni consultative :

- La directrice générale de Valdevy et le directeur général adjoint Habitants et Territoire,
- Tout salarié autorisé dans sa fiche de poste à accéder aux données à caractère personnel des candidats ou des locataires.

Le secrétariat de la commission est assuré par Valdevy.

Article 5 : Durée du mandat

Les membres de la Commission désignés par le Conseil d'Administration exercent leurs fonctions jusqu'à la prise d'une nouvelle décision de désignation par ledit Conseil.

L'administrateur membre de la CALEOL est désigné pour une durée équivalente à la durée de son mandat d'administrateur au sein du Conseil.

En cas de perte de la qualité de locataire du bailleur social Valdevy par le représentant des locataires avant l'échéance de son mandat, celui-ci est réputé démissionnaire d'office de la Commission. Le Conseil d'Administration procède alors, lors de sa première réunion suivant cet événement, au remplacement de ce membre.

La démission volontaire de tout membre doit être notifiée au Président du Conseil d'Administration par écrit. Il est alors procédé à la désignation d'un successeur par le Conseil d'administration.

Les présentes dispositions sont intégralement applicables aux membres suppléants.

Article 6 : Présidence de la commission

Les six membres, désignés par le Conseil d'Administration, de chaque commission élisent en leur sein et à la majorité absolue un.e Président.e lors de la première commission d'installation.

En cas de partage des voix, le/la candidat.e le/la plus âgé.e est élu.e.

Le/la Président.e est nommé.e pour la durée du mandat de la commission.

En cas d'absence du/de la Président.e de la commission, ses membres élisent un.e Président.e en son sein dans les conditions précitées, notifié dans un procès-verbal. Le mandat de ce/cette Présidente s'exerce pendant toute l'absence du/de la Président.e précemment élu.e.

Article 7 : Mandat

Le mandat est exercé à titre gratuit.

Les administrateurs/trices membres des CALEOL peuvent bénéficier d'une indemnisation des frais engagés dans les conditions prévues par le Conseil d'Administration.

Article 8 : Périodicité

Les commissions d'attribution se réunissent au moins tous les deux mois, avec un objectif de 10 fois par an. Il peut être prévu des séances spécifiques lors de la mise en service de nouvelles résidences ou l'examen de l'occupation des logements.

Article 9 : Lieu et modalités des réunions

Les commissions se réunissent au siège de Valdevy ou dans les agences.

Les fiches des candidats ou locataires sont présentées aux membres de la commission pour leur permettre un choix libre et éclairé.

Article 10 : Validité des délibérations – QUORUM

La commission peut valablement délibérer à la condition que trois membres au moins, désignés par le Conseil d'Administration, soient présents.

Article 11 : Vote

Les décisions sont prises à la majorité absolue des membres présents. En cas de partage égal des voix, le maire de la commune ou son représentant du ressort de laquelle se situe le logement proposé dispose d'une voix prépondérante. En cas d'absence de ce dernier, le/la Président.e de la CALEOL dispose de cette voix prépondérante.

Article 12 : Convocation et ordre du jour

Pour la tenue des CALEOL, la convocation est faite par un envoi postal ou par messagerie électronique. Un calendrier annuel ou semestriel des séances de CALEOL est adressé aux membres de la commission, au Préfet, aux Présidents d'EPCI et aux Maires des communes concernées.

Au plus tard, chaque membre de la CALEOL à voix délibérative ou consultative, est convoqué au moins 72 heures à l'avance, par messagerie internet avec transmission de l'ordre du jour reprenant la liste des logements à attribuer.

Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement Européen RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel, les noms, prénoms et numéros uniques des demandeurs positionnés ne seront connus que lors de la séance de la CALEOL.

Article 13 : Procès-verbal

A chaque réunion, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le/la Président.e de la commission. Il comprend, pour chaque logement, les noms des candidats, la nature de la décision, et le cas échéant son motif ou le rang de classement dans le cas de la présentation de plusieurs candidats sur le même logement. Le détail des votes est précisé en cas de non-unanimité.

Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique au service attribution de Valdevy. La durée de conservation des procès-verbaux est fixée à 6 ans.

Article 14 : Attributions des logements

CONDITIONS DE PRÉSENTATION :

Numéro unique

Le numéro unique de chaque demande de logement présentée en CALEOL doit être valide sur le SNE.

Nombre de candidats

Conformément à l'article R441-3 CCH, il sera présenté 3 candidats. Il peut être dérogé à cette obligation dans les cas suivants :

- Insuffisance de candidature caractérisée par 3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme ou insuffisance de candidatures dans le Système National d'Enregistre (SNE)
- Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO
- PLAI adapté ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D. 331-25-1.

Il pourra également être dérogé à cette obligation, pour les logements Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et Logements locatifs intermédiaires (LLI) et les logements relevant du relogement NPRNU.

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, le service attribution de Valdevy se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats, après avoir prévenu le réservataire, pour respecter l'obligation des 3 candidats minimum.

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle. La CALEOL connaît ainsi la composition du ménage, le niveau et la structure de ses ressources (type de contrat, détail des prestations sociales), ainsi que l'éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement.

DÉCISIONS DE LA COMMISSION :

La CALEOL doit prendre une décision parmi les suivantes :

Attribution du logement proposé à un candidat

Une description précise du logement proposé est transmise au candidat retenu. Le délai de réflexion pour le demandeur est fixé à 10 jours. La demande est radiée dès la signature du bail.

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 CCH par le ou les candidats classés devant lui.

Une description précise du logement proposé est transmise au candidat retenu au 1^{er} rang.

Si le 1^{er} candidat désigné pour l'attribution ne donne pas suite à l'offre de logement, par refus ou par absence de réponse à l'expiration du délai de réflexion réglementaire de 10 jours, une notification du bailleur déclenche le délai de réflexion du candidat placé au rang suivant et ainsi de suite, dans l'ordre de désignation prononcé par la CALEOL.

Si l'un des candidats signe le bail, la décision d'attribution par classement vaut décision de non-attribution sans nouveau passage en CALEOL pour tous candidats classés après l'acceptant (motif : bail signé par un candidat mieux placé).

Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative dont la liste est fixée par arrêté est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission.

Une description précise du logement est transmise au candidat ainsi que la notification du délai de 10 jours dans lequel il doit produire la pièce demandée.

Si la pièce est fournie dans le délai fixé par la commission alors l'attribution est définitive et le bailleur a obligation de signer un bail avec l'attributaire.

Si la pièce fournie dans le délai fixé par la commission remet en cause les conditions d'attribution, la condition ne sera pas levée par conséquent la décision de non-attribution sera automatiquement appliquée.

Si la pièce n'est pas transmise, la décision de non-attribution sera automatiquement appliquée.

Lorsque la condition est remplie, le délai de réflexion de 10 jours commence à courir pour le candidat.

Non-attribution au candidat du logement proposé

Cette décision doit s'entendre comme un refus d'attribuer le logement à un candidat, à un moment donné. Le même candidat pourra faire l'objet d'une décision d'attribution sur un autre logement dont les caractéristiques sont plus adaptées à sa situation.

La décision de non-attribution est motivée par les éléments suivants :

1. Incohérence de pièces
2. Typologie du logement inadaptée à la composition familiale
3. Logement inadapté aux besoins d'adaptation du candidat
4. Taux d'effort excessif > 35%
5. Non-respect de ses engagements contractuels et notamment de la jouissance paisible du logement
6. Dette sans plan d'apurement respecté
7. Comportement agressif ou menaçant à l'égard d'un collaborateur Valdevy
8. Demandeur propriétaire d'un bien adapté à sa situation économique et familiale ou demandeur propriétaire d'un bien susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé sauf lorsque le membre du ménage candidat à l'attribution bénéficie ou a bénéficié d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du code civil
9. Dépassement du plafond de ressources
10. Irrégularité de séjour
11. Mixité sociale au regard des caractéristiques de fragilité du parc social
12. Conditions permettant l'insertion dans le logement non réunies (sur la base d'une évaluation sociale)

En aucun cas l'absence de lien avec le territoire ne peut constituer un motif de non-attribution.

Rejet pour irrecevabilité dans les cas de non-respect des conditions d'attribution d'un logement social

La décision de rejet reconnaît que le candidat est non éligible au logement social et doit être motivée par :

1. Dépassement des plafonds de ressources
2. Irrégularité de séjour

La décision est notifiée par lettre simple et la demande de logement social sera radiée après un délai d'un mois.

Article 15 : Examen de l'occupation des logements

La CALEOL doit examiner l'occupation des logements suivant les modalités de l'article L442-5-2 CCH.

Dans les zones de déséquilibre visées par l'article R 442-3-3 CCH, le bailleur doit présenter en CALEOL tous les 3 ans à compter de la signature du bail, les locataires dans les situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie à l'article R.822-25 CCH ;
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 CCH ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.
- Famille restant dans un logement adapté à la suite du départ de l'occupant présentant un handicap, ou famille ayant une reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;

La CALEOL émet un avis qui est notifié au locataire :

- Constat de la situation
- Orientation ou non vers un relogement
- Avis sur offre de relogement : indication de la typologie et adaptation financière
- Possibilité de conseiller l'accession sociale

Sur la base de l'avis émis par la commission, Valdevy procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

La suroccupation est ainsi définie (article R822-25 CCH) :

Le logement est considéré comme sur-occupé s'il dispose d'une surface habitable inférieure aux seuils suivants :

- 9m² pour une personne seule
- 16 m² pour un ménage sans enfant ou deux personnes,
- Surface augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.

Nombre de personnes	sur-occupation si SH inférieure à	Commentaires
1 personne	9 m2	Plus de sur-occupation si logement + 70m2
2 personnes	16 m2	
3 personnes	25 m2	
4 personnes	34 m2	
5 personnes	43 m2	
6 personnes	52 m2	
7 personnes	61 m2	
8 personnes	70 m2	

La sous-occupation est ainsi définie (article L. 621-2CCH) :

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° Leurs parents et alliés ;
- 3° Les personnes à leur charge ;
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurance sociale de compensation d'allocations familiales ;
- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.

Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article.

Nombre de personnes	Sous-occupation
1 personne	T3 et +
2 personnes	T4 et +
3 personnes	T5 et +
4 personnes	T6 et +

Article 16 : Procédure d'urgence

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors de la CALEOL sauf en cas d'extrême urgence dans les conditions décrites ci-dessous ou des programmes de travaux nécessitant un relogement provisoire.

L'extrême urgence est caractérisée par l'impossibilité des personnes d'occuper leur logement du fait d'un incendie, explosion, dégât des eaux, catastrophe naturelle ou arrêté préfectoral ou municipal de péril irrémédiable.

Dans la situation telle que décrite ci-dessus, la Directrice générale ou le Directeur général adjoint Habitants et Territoire peuvent donner un accord à un relogement provisoire. Ce relogement d'urgence entraîne la mise en place d'une convention d'occupation précaire pour « procédure d'urgence » et une information en est faite à la CALEOL suivante.

En cas de nécessité de maintien durable dans le logement, la demande sera alors positionnée en CALEOL, seul organe décisionnaire après étude du dossier, pour attribuer le logement entraînant la mise en place d'un bail d'habitation.

Article 17 : Bilan de l'activité des CALEOL

L'activité des Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements délocalisées fait l'objet d'un reporting annuel sur les indicateurs suivants :

- Nombre de dossiers présentés,
- Nombre de non-attribution (nature de la non-attribution),
- Suivi des publics prioritaires,
- Nombre de mutations dont les mutations mises en œuvre, pour répondre aux orientations stratégiques de l'OPH conformément à la CUS
- Nombre de relogements ANRU.

Ce rapport détaillé consolide l'activité des Commissions d'Attribution Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements et analyse les dossiers retenus tant sur les caractéristiques des logements attribués que sur les données socio-économiques des demandeurs.

Ce rapport est présenté et commenté aux membres du Conseil d'Administration. Il est communiqué aux réservataires.

Dans des conditions précisées par le décret prévu à l'article L. 441-2-5 du CCH, VALDEVY rend compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées.

Article 18 : Confidentialité

Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement Européen RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel, Valdevy doit sécuriser l'accès et l'utilisation des données à caractère personnel traitées lors des CALEOL physiques.

Toutes les personnes qui assistent aux commissions sont tenues à la confidentialité des informations qui sont portées à leur connaissance, et du contenu des débats échangés pendant les sessions.

Aucun document, qu'il soit matériel ou numérique, ne peut être conservé par les membres de la CALEOL en dehors des sessions de CALEOL. En conséquence, tout dossier ou pièce remise en format papier aux membres à l'occasion d'une commission doit être impérativement restitué au service

attribution de Valdevy à l'issue de la réunion. S'agissant des documents numériques, les membres s'engagent à supprimer définitivement tout fichier numérique téléchargé, consulté ou transmis dans le cadre de leurs fonctions de membre de la CALEOL. Cette destruction doit intervenir dans les vingt-quatre (24) heures suivant la clôture de la commission concernée.

CATEGORIE DE DONNEES TRAITEES

Données candidats

Les données traitées lors des CALEOL sont des données à caractère personnel relatives aux candidats au logement. Il s'agit de toutes les données nécessaires à la tenue de la Commission d'attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements conformément à la réglementation en vigueur.

Les données personnelles des candidats sont traitées lors des CALEOL pour décider de l'attribution ou la non-attribution d'un logement mais aussi de l'examen de l'occupation des logements par les locataires en place.

Données membres de la CALEOL

Pour le bon fonctionnement des CALEOL et conformément à l'article 5 du présent règlement, les données personnelles des membres de la CALEOL sont également traitées. Il s'agit des données suivantes :

- Nom et prénom : pour identifier les participants de la CALEOL et authentifier leur accès aux CALEOL numériques
- Date de naissance : nécessaire en cas d'absence du président(e) de la CALEOL.

Les données personnelles des membres de la CALEOL sont celles qui sont nécessaires à la tenue des CALEOL.

DESTINATAIRES DES DONNEES TRAITEES

Ces informations seront utilisées en interne et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de l'attribution, de l'examen de l'occupation des logements ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Ainsi, peuvent être destinataires des données personnelles des candidats ou locataires et dans la limite de leurs attributions respectives :

- Les membres de la CALEOL (voix délibératives et consultatives)
- Tout salarié autorisé dans sa fiche de poste à accéder aux données à caractère personnel des candidats ou des locataires.
- La directrice générale et le directeur général adjoint
- Les réservataires qui ont désignés les candidats
- Les autorités de contrôle

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES DONNEES

Conformément à la réglementation en vigueur, les participants de la CALEOL s'engagent à prendre toutes précautions utiles afin de préserver la sécurité et la confidentialité des informations auxquelles ils ont accès et notamment d'empêcher qu'elles ne soient accessibles par des personnes non autorisées.

Les membres de la CALEOL s'engagent donc à respecter les obligations suivantes :

- Ne pas utiliser les données et informations traitées à des fins autres que celles spécifiées dans le présent règlement ;
- Ne pas divulguer ces informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- Prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données auxquelles ils ont accès ;
- Prendre toutes mesures de sécurité, notamment matérielle, pour assurer la conservation et l'intégrité des informations notamment lors des CALEOL numériques ;
- Signaler sans délai toute violation ou faille de sécurité liée à ces données

En cas de non-respect des dispositions précitées, la responsabilité du membre de la CALEOL concerné peut être engagée sur la base des dispositions des articles 226-17 et 226-22 du nouveau code pénal.

CONSERVATION DES DONNEES

Les PV de CALEOL sont conservés en base froide 6 ans (prescription délit de discrimination) puis supprimés.

Les données des membres de la CALEOL sont conservées en base active uniquement le temps de leur mandat puis supprimées.

Article 19 : Règles de déontologie

Les membres de la commission d'attribution des logements sont tenus à respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens et les règles déontologiques suivantes :

- Garantir l'égalité de traitement des demandeurs,
- Être impartial,
- Observer un devoir de réserve,
- Assurer la confidentialité des données personnelles des candidats.

Article 20 : Voies et délais de recours contre une décision

Une décision de la CALEOL peut être contestée par les personnes intéressées par un recours gracieux ou contentieux.

Le recours gracieux est exercé auprès de la CALEOL dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision.

Le recours contentieux est exercé auprès du Tribunal Administratif de Melun dans un délai de 2 mois à compter de la décision de la commission. En cas de recours gracieux, ce délai court à compter de la notification du rejet ou de l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt du recours gracieux en l'absence de réponse.