


PRÉFECTURE
D'EURE-ET-LOIR

04 DEC. 2019

BUREAU COURRIER
ARRIVÉE



**COMMISSION
D'ATTRIBUTION
DE LOGEMENTS ET
D'EXAMEN
DE L'OCCUPATION DES
LOGEMENTS (CALEOL)
DE CHARTRES
METROPOLE HABITAT**

LE REGLEMENT INTERIEUR

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

LORS DE SA SEANCE DU 12 NOVEMBRE 2019

PRÉFECTURE
D'EURE-ET-LOIR
27 NOV. 2019
BUREAU COURRIER
ARRIVÉE



Sommaire

PREAMBULE.....	2
Article 1 : DEFINITION ET MISSIONS	3
Article 2 : COMPETENCE GEOGRAPHIQUE	3
Article 3 : COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS	4
• Article 3.1 : Durée du mandat.....	5
• Article 3.2 : Renouvellement.....	5
Article 4 : PRESIDENCE DE LA COMMISSION.....	5
• Article 4.1 Désignation.....	5
• Article 4.2 Absence ou Empêchement.....	5
Article 5 : FONCTIONNEMENT	5
• Article 5.1 : Convocation et ordre du jour.....	5
• Article 5.2 : Lieu de réunion.....	6
• Article 5.3 : Périodicité des réunions.....	6
• Article 5.4 : Procès-verbal de réunion.....	6
Article 6 : QUORUM ET POUVOIRS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DE LOGEMENTS	6
Article 7 : REGLES DE MAJORITE.....	7
Article 8: MODALITES D'EXAMEN DES CANDIDATURES ET DELIBERATION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DE LOGEMENTS	7
• Article 8.1 : Rappel des critères de priorité.....	7
• Article 8.2 : Présentation des candidatures et décisions.....	9
• Article 8.3 : L'examen de l'occupation de logements.....	9
Article 9 : PROCEDURE DE RELOGEMENT D'URGENCE	10
Article 10 : CONFIDENTIALITE ET RESPECT DES DISPOSITIONS RGPD ET DISCRIMINATION	10

Préambule

Conformément aux dispositions de l'article L.441-2 et R. 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est créée au sein de chaque office public de l'habitat.

Le présent règlement est mis à jour afin de prendre en compte les dispositions réglementaires de la Loi Elan publiée le 24 novembre 2018.



ARTICLE 1 : DEFINITION ET MISSIONS

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif et de réaliser, dans les zones se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, un examen des conditions d'occupation des logements de son parc ainsi que de l'adaptation de ceux-ci aux ressources des ménages.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements exerce sa mission d'attribution des logements locatifs conformément aux orientations définies par le Conseil d'Administration (art. R 441-9 du CCH) ainsi que dans le respect des objectifs fixés à l'article L.441 du CCH et des priorités définies aux premier à septième alinéas de l'article L.441-1 CCH en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements rend compte au Conseil d'Administration de son activité, annuellement.

Le règlement intérieur ci-après fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de Chartres Métropole Habitat.

ARTICLE 2 : COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

La compétence de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de Chartres Métropole Habitat s'exerce sur l'ensemble de son patrimoine et de ses territoires géographiques.

Le maire de la commune et le président de l'EPCI où se situent les logements sont convoqués pour assister à la commission.

ARTICLE 3 : COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Conformément à l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est composée comme suit :

- Membres de droit (voix délibérative) :

- ✓ De six membres désignés librement par le Conseil d'Administration, dont un représentant des locataires. Ils élisent, à la majorité absolue, en leur sein le président de la commission.
- ✓ 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.
- ✓ Du Président de l'EPCI, ou son représentant, compétent en matière de PLH pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence.
- ✓ Du représentant de l'Etat dans le Département, ou l'un de ses représentants.

- Membres avec voix consultative :

- ✓ Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L.365-3 du CCH.
- ✓ Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.

Le Président de la Commission peut appeler à siéger, 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.

Participent également à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de Chartres Métropole Habitat, le Directeur Général et/ou le Directeur Locatif, Immobilier et Social et/ou l'Adjoint à la Direction Locative et Sociale ayant en charge l'instruction des dossiers présentés.

Seuls les membres désignés par le Conseil d'Administration en qualité de membre de la Commission peuvent y siéger.

Cette fonction ne peut être déléguée à un tiers quel qu'il soit.

Le Conseil d'Administration peut révoquer un membre de la Commission. Cette décision motivée du Conseil d'Administration fera l'objet d'une notification auprès de l'administrateur concerné.

- *Article 3.1 : Durée du mandat*

La durée du mandat des membres est limitée à la durée de leur mandat en qualité de membre du conseil d'administration. Pour les représentants des locataires, la durée du mandat est limitée à la durée du mandat de représentant des locataires. Si le représentant des locataires cesse d'être locataire de Chartres Métropole Habitat avant l'expiration du mandat, celui-ci est de droit déclaré démissionnaire. La durée du mandat du nouveau membre nommé par le conseil d'administration ne peut excéder celle de la personne qu'il remplace. Le mandat du président expire en même temps que sa fonction de membre de la Commission.

- *Article 3.2 : Renouvellement*

A chaque nomination des membres représentant le Préfet, et/ou chaque désignation des membres représentant la ville de Chartres Métropole, et/ou à chaque élection du représentant des locataires, il sera procédé au renouvellement de la Commission.

ARTICLE 4 : PRESIDENCE DE LA COMMISSION

- *Article 4.1 Désignation*

Les six membres élus de la CAL élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

- *Article 4.2 Absence ou Empêchement*

En cas d'absence du Président, un Président de séance est élu à la majorité absolue parmi les membres présents issus du Conseil d'Administration.

Le Président de séance dispose des mêmes pouvoirs que le Président de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

ARTICLE 5 : FONCTIONNEMENT

- *Article 5.1 : Convocation et ordre du jour*

Une convocation d'avoir à siéger à la Commission est adressée par voie postale et/ou courrier électronique à chacun de ses membres au moins 3 jours avant celle-ci.

La mention des villes et quartiers d'implantation des logements à attribuer figure sur la convocation et tient lieu d'ordre du jour.

Si un maire ou son représentant ne peut être présent, il a la faculté de communiquer par écrit ses observations qui ont valeur d'avis.

- *Article 5.2 : Lieu de réunion*

Sauf décision contraire, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements se réunit au sein des locaux de Chartres Métropole Habitat. Ses séances ne sont pas publiques.

- *Article 5.3 : Périodicité des réunions*

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements se réunit dans la mesure du possible deux fois par mois selon les dates fixées par les membres de ladite Commission aussi souvent que nécessaire, à l'initiative du Président de la Commission.

A titre tout à fait exceptionnel et selon la nécessité, la Commission peut être réunie à distance, notamment par visioconférence et se prononcer sur la ou les propositions d'attribution qui lui sont faites. Les règles de ces Commissions sont les mêmes que les autres Commissions qui se tiennent dans les locaux de Chartres Métropole Habitat.

- *Article 5.4 : Procès-verbal de réunion*

A l'issue de chaque réunion, il est établi un procès-verbal signé par le Président, et adressé à l'ensemble des participants, ainsi qu'au Préfet du département.

Dans le cadre de la Responsabilité Sociale des Entreprises, afin de limiter la consommation de papier, 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.

ARTICLE 6 : QUORUM ET POUVOIRS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DE LOGEMENTS

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements peut valablement délibérer dès lors que 3 membres avec voix délibérative sont présents et assistent pendant toute sa durée à la séance.

Une fiche de présence datée et signée par les membres présents précise :

- La date de la Commission d'Attribution des Logements
- Les noms et prénoms des membres présents

Les membres de la commission absents ou empêchés peuvent donner pouvoir de le représenter à un membre avec voix délibérative de leur choix. Cependant, ce pouvoir n'est pas pris en compte dans le calcul du quorum. Au surplus, chaque membre de peut recevoir plus d'un pouvoir.

A défaut du quorum, un procès-verbal de carence est établi. Les dossiers sont réinscrits à l'ordre du jour de la CALEOL suivante.

ARTICLE 7 : REGLES DE MAJORITE

Les décisions sont prises à la majorité absolue des membres de la commission présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, le Président dispose d'une voix prépondérante.

ARTICLE 8: MODALITES D'EXAMEN DES CANDIDATURES ET DELIBERATION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DE LOGEMENTS

- *Article 8.1 : Rappel des critères de priorité*

La définition des publics prioritaires est basée sur la reconnaissance de l'accès de certains publics au logement social. Cela recouvre à la fois les publics reconnus DALO (Droit au Logement Opposable) et les ménages reconnus prioritaires sur les bases des critères de priorité de l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation CCH.

Dans le respect des principes de mixité des attributions et en tenant compte de la qualification de l'offre de logements ainsi que du niveau d'équipement de la commune et de son accessibilité, il est retenu l'ordre de priorité suivant :

- 1-Public prioritaire du DALO
- 2- les relogés NPNRU
- 3-Public relevant de l'Article L441-1 du CCH
- 4- les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle et le rapprochement des lieux du travail

Pour mémoire, le public relevant de l'article L. 441-1 du CCH est le suivant :

a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;

d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;

j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

- *Article 8.2 : Présentation des candidatures et décisions*

Aucune candidature ne peut être examinée par la commission si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement dans le serveur national d'enregistrement de la demande de logement locatif social et de la délivrance d'un numéro unique départemental.

Sauf en cas d'insuffisance justifiée du nombre de candidats, la Commission d'Attribution examine au moins 3 candidatures pour un même logement à attribuer et statue 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.

Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées prioritaires (DALO) par le Préfet en application du septième alinéa II de l'article L.441-2-3 du CCH, sans pour autant qu'obligation soit faite à la Commission d'Attribution des logements de retenir le dossier présenté.

Avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant notamment le montant du loyer net, le montant des charges locatives, l'adresse, le type, ainsi que l'étage auquel il est situé.

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle.

Pour chacune des candidatures, il est notamment porté à la connaissance des membres de la commission, la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la structure de leurs ressources (type de contrat de travail, le détail des prestations sociales), ainsi que le montant théorique de la couverture des aides aux logements (APL/AL) auquel les candidats pourraient prétendre.

Ces données peuvent être également complétées par l'indication du taux d'effort exprimant le poids que représente la dépense logement au regard des ressources du ménage.

Ce taux d'effort est exprimé en pourcentage et en valeur et est calculé selon la méthode définie par l'arrêté du 10 mars 2011.

La décision d'attribution est prise à la majorité des membres présents ou représentés.

Conformément à l'article R441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour chaque candidat, la CALEOL prend les décisions suivantes :

- ✓ Attribution du logement proposé à un candidat ;
- ✓ Attribution du logement à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une condition d'accès à un logement social prévue par le présent code n'est pas remplie par le candidat 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 condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution.
- ✓ Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- ✓ Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

La proposition de logement adressée à l'attributaire doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire de cette offre en vue de connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à dix jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

• *Article 8.3 : L'examen de l'occupation de logements*

Dans le cadre de ses nouvelles compétences nées de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et conformément au nouvel article L442-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Commission examine les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage dans les zones géographiques caractérisant un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret.

Cet examen période doit avoir lieu tous les trois 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 L542-2 du Code de la Sécurité Sociale ;
- ✓ Sous-occupation telle que définie à l'article L621-2 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'adaptation d'un logement adapté ;
- ✓ Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

Si la Commission constate que le locataire est dans l'une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement adapté aux besoins du ménage.

La Commission examine également l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Cet avis est alors notifié aux locataires concernés.

Enfin, la CALEOL peut conseiller l'accès social dans le cadre d'un parcours résidentiel.

ARTICLE 9 : PROCEDURE DE RELOGEMENT D'URGENCE (Circulaire du 27 Mars 1993)

En cas d'extrême urgence, à savoir la survenance d'un sinistre brusque et imprévisible entraînant la destruction d'un logement ou le rendant inhabitable (catastrophe naturelle, incendie, explosion, inondation), le Président a le pouvoir d'anticiper la Commission à venir en autorisant l'entrée dans les lieux d'un locataire, après signature d'une convention d'occupation précaire. La décision d'attribution définitive est soumise à la commission d'attribution des logements suivante.

ARTICLE 10 : CONFIDENTIALITE ET RESPECT DES DISPOSITIONS RGPD ET DISCRIMINATION

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la Commission d'Attribution des Logements sont tenues à une obligation de réserve et de discrétion absolue à l'égard des informations portées à leur connaissance.

Les membres de la commission sont tenus à la discrétion absolue quant aux informations portées à leur connaissance et sont soumis aux dispositions du RGPD*. 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.

Le présent règlement pourra être complété ou modifié par le Conseil d'Administration de Chartres Métropole Habitat, dans le cadre d'une modification du contexte réglementaire rendant nécessaire une adaptation du règlement intérieur.

** « Le Règlement Général Européen sur la Protection des Données (RGPD) a été adopté le 14 avril 2016. Il est le socle de la réglementation applicable en matière de données personnelles. En outre, le RGPD impose que dès la mise en place d'une commission, la protection des données personnelles soit prise en compte. La législation induit de fait de minimiser autant que possible la collecte de données personnelles nécessaires à la finalité de la commission, de déterminer leur durée de conservation et, de préparer les mentions d'information et le recueil du consentement des intéressés.*

En outre, en cas de fuite de données, la commission devra, sauf adaptation prévue par la loi française, notifier auprès du Délégué de Protection des données la violation de son système dans un délai de 72 heures, et en informer corrélativement les personnes dont les données figuraient dans les traitements.

Les membres des commissions obligatoires prévues par le Code de la construction et de l'habitation sont ou peuvent être destinataires de données à caractère personnel concernant des personnes physiques dans le cadre de leurs missions.

Chaque Administrateur s'engage en conséquence, à se conformer aux obligations selon les termes du RGPD n° 2016/679 entré en vigueur le 25/05/2018 ; notamment de :

- Respecter les finalités des traitements repris au registre tenu par l'Office ; y compris ne pas céder, communiquer, ni d'utiliser à d'autres fins que celles fixées par les attributions de la commission dont l'administrateur est membre ;*
- Assurer la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des données placées sous sa responsabilité ;*
- Garantir le secret professionnel portant sur les données sensibles ;*
- Effacer les données personnelles dès qu'elles ne sont plus utiles ; Dans le cas où des dossiers papier seraient disponibles à l'attention des membres de la CAL, ils ont vocation à être consultés, et ne doivent pas sortir de la salle de réunion.*
- Coopérer avec le responsable de traitement pour assurer la protection des données ; y compris d'assister ce dernier à s'acquitter de son obligation de donner suite aux demandes dont les personnes concernées le saisissent en vue d'exercer leur droit d'accès et de rectification ;*
- Signaler au responsable de traitement, dans les meilleurs délais après en avoir pris connaissance, toute violation des données personnelles.*

Au-delà des procès-verbaux réglementaires, aucune donnée personnelle ne pourra figurer dans les comptes rendus. Par ailleurs aucun procès-verbal nominatif ne pourra être conservé au-delà de sa durée réglementaire. »

