

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Préambule :

En vertu des dispositions de l'article L 441-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, en vertu des dispositions des articles R 441-1 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation, et de la circulaire du 27 Mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social, le Conseil d'Administration de HABELLIS établit le présent règlement intérieur des Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la CALEOL.

Le présent règlement est, conformément à la loi, rendu public.

Article 1 - Création :

En vertu des dispositions légales et réglementaires citées précédemment, sont créées par le Conseil d'Administration de HABELLIS, plusieurs Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements dont il détermine le ressort territorial de compétence :

- Deux commissions regroupant pour l'une la Côte d'Or et la Saône et Loire et pour l'autre la Nièvre et l'Yonne

L'attribution et l'Examen de l'Occupation des logements locatifs sociaux de HABELLIS est réalisée dans le cadre des dispositions réglementaires. La commission devra, par ses décisions :

- Participer à la mise en œuvre du droit au logement en s'engageant dans une démarche contractuelle et partenariale pour améliorer l'accès au logement des personnes défavorisées (contingent préfectoral et accords collectifs).
- Prendre en compte la diversité de la demande constatée localement.
- Favoriser l'égalité des chances des demandeurs et respecter la mixité sociale des villes, des quartiers et des immeubles sur l'ensemble des secteurs géographiques.
- Conseiller les locataires du parc locatif dans le cadre de leur parcours résidentiel et de leur occupation par rapport à la réglementation.

Article 2 – Objet :

- 2.1 Attribution

Conformément à l'article L441-2 du CCH, les Commissions d'Attribution et d'Examen de l'Occupation de Logements ont pour objet l'attribution nominative de chaque logement locatif appartenant à la société, conventionné ou ayant reçu une aide de l'Etat, mis ou remis en location. Elle exerce cette mission dans le respect du cadre légal et réglementaire mais également conformément aux orientations d'attribution et au présent règlement intérieur validés en Conseil d'Administration.

Ainsi, pour chaque logement vacant, mis en service ou appelé à être disponible suite au départ de précédent locataire, chaque commission étudie les dossiers des postulants en fonction des critères de sélection imposés par les dispositions légales et en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L441.

La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements est seule compétente pour attribuer les logements faisant l'objet d'un droit de réservation sur proposition de l'autorité réservataire concernée réalisée dans les délais conventionnels.

Les mutations de logements devront également faire l'objet d'un examen par la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements dans les mêmes conditions que les attributions.

Les Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements ont pour objet l'attribution nominative des logements propriétés de la société (autres que les logements neufs) qu'ils aient ou pas bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrent droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

Elles sont au nombre de deux :

- La commission pour les départements de la Côte d'Or et la Saône et Loire
- La commission pour le département de la Nièvre et l'Yonne

Ces commissions seront organisées en visio-conférence au siège d'Habellis à Dijon. Les participants auront la faculté d'y assister au sein des agences locales.

Pour l'attribution des logements non-conventionnés, une commission en interne se réunira en fonction des besoins en présence de représentants salariés d'Habellis.

- 2.2 Examen des baux en cours

Dans les zones ciblées par la réglementation en vigueur, la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements est chargée d'examiner pour les logements que le bailleur lui soumet (baux conclus ou précédemment examinés depuis 3 ans), les conditions de leur occupation et leur adaptation aux ressources des ménages qui en sont locataires.

Cet examen aura lieu une fois par mois à l'issue de la réunion sur les attributions.

Article 3 – Composition

Les Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements sont composées de la manière suivante :

- **Membres de droit avec voix délibérative, de :**
 - **Six représentants désignés librement par le Conseil d'Administration d'HABELLIS**, dont un représentant des locataires.

En effet, conformément à l'article R 441-9 du CCH, pour faire suite à la pluralité de CALEOL au sein de la société, il est précisé que le Conseil d'Administration désigne librement six membres dont un représentant des locataires. Ces membres n'ont aucune obligation d'être administrateur.

Ces six membres élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président de la Commission. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat de membre de la commission. Il est toujours rééligible.

En cas d'absence du Président, un président de séance est désigné par la majorité des membres présents.

- **Du Maire de la commune** où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant, avec voix délibérative pour ces logements (Tout représentant du Maire devra présenter un pouvoir nominatif ou un extrait du Conseil Municipal le nommant).
- **Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale** compétent en matière de programme local de l'habitat, ou leurs représentants sont membres de droit de ces commissions pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
- **Le Représentant de l'Etat dans le département**, ou l'un de ses représentants est membre de droit des commissions d'attribution.

➤ **Membres avec voix consultative, de :**

- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, prévu à l'article L 365-3 du CCH.
- Un représentant d'ACTION LOGEMENT SERVICES
- Les réservataires pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.
- 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.

Le personnel de HABELLIS pourra participer également à chaque commission et ce dans le cadre de l'administration des séances en vue du bon fonctionnement des CALEOL.

Article 4- Durée

Le mandat des membres de la commission est fixé à 4 ans. Pour le bon fonctionnement de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements, les administrateurs ayant accepté de siéger à la commission, s'engagent sur leur présence.

La durée de chaque Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements n'est pas limitée.

La perte de statut de membre d'une commission sera automatiquement entraînée par :

- La perte de sa qualité de salarié par un membre du personnel,
- La modification de sa fonction, pour un membre représentant les Administrateurs,

- La perte de son statut de locataire, pour un membre représentant des locataires,

De plus, le Conseil d'Administration peut, à tout moment, révoquer tout membre de droit qu'il aura nommé, et ce sur avis motivé.

Article 5- Présidence de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements

Les six membres Administrateurs et/ou leurs représentants de chaque commission, éliront en leur sein, à la majorité absolue, le Président de la Commission. En cas de partage égal des voix pour l'élection de ce président, le candidat le plus âgé sera élu.

Article 6- Dossiers présentés en réunion de CALEOL

La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements, afin d'instruire correctement les dossiers, devra pouvoir se prononcer sur des dossiers comprenant toutes les pièces nécessaires à l'instruction.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, les commissions d'attribution prévues à l'article L441-2 examineront au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand les commissions examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet à la suite d'une décision de la commission de médiation les jugeant prioritaires au titre du DALO comme en application du 7^{ème} alinéa du II de l'article L441-2-3 CCH, ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention « PLAI adapté » (R331- 25-1 du CCH).

La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements statuera sur l'attribution du logement sur la base des critères définis par le Conseil d'Administration et au vu des demandes déposées auprès HABELLIS à une ou plusieurs familles nommément désignées. Les dossiers pourront être proposés par les services logements des communes et par les agences locatives de HABELLIS.

La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements peut attribuer le 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.

Article 7- Modalités des réunions de CALEOL

LIEU DE REUNION ET CONVOCATION

Les membres de chaque commission seront informés par tous moyens des réunions par les services d » HABELLIS.

- La commission de la Côte d'Or et de la Saône et Loire se réunira chaque jeudi matin à 9h00
- La commission locale de la Nièvre et l'Yonne se réunira chaque jeudi après-midi à 9h30

La CALEOL se réunit sur un rythme hebdomadaire.

Du fait de la régularité hebdomadaire des réunions des CALEOL cités ci-dessus, cette information vaut convocation à la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements pour les membres de Droit, à l'exception des Collectivités qui recevront une convocation avec ordre du jour lorsque les logements à attribuer concerneront leur secteur.

Les membres à voix consultatives, recevront également une convocation accompagnée d'un ordre du jour.

L'examen des baux de plus de trois ans qui relèvent des zones géographiques définies par décret aura lieu une fois par mois à l'issue la réunion sur les attributions.

De plus, il est précisé que pour l'attribution des logements neufs, la commission se réunira 2 mois avant la date de livraison des programmes au Siège d'Habellis.

FORME DES REUNIONS

Les réunions des commissions se tiendront d'une manière dématérialisée, par l'usage d'un système de visioconférence permettant l'identification des participants, une retransmission continue et simultanée des délibérations et garantissant un traitement transparent et conforme aux dispositions du présent règlement intérieur. Les CALEOL au format numérique sont également acceptées.

Ces réunions s'organiseront sur la base d'un débat établi entre les membres présents, grâce à une connexion sécurisée (son, image, partage des documents) garantissant la confidentialité des échanges et le respect de la confidentialité des informations diffusées. À tout moment, chaque membre de la commission pourra renvoyer la décision à la tenue d'une Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements à titre physique.

La feuille de présence, mentionnant les membres convoqués et leur localisation géographique, ainsi que le Procès-verbal de la commission seront dupliqués sur chaque site et signés par les membres présents sur chaque site

Le présent dispositif d'organisation des commissions au format numérique est approuvé par le Représentant de l'Etat dans le Département (L441-2 CCH).

QUORUM

La CALEOL ne peut valablement délibérer que si trois membres de droit sont physiquement présents à l'ouverture de la séance.

POUVOIR

La représentation d'un membre de Droit de la commission peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre de Droit de la commission. Chaque membre de la commission ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

VOTE

Le Président de la commission préside les séances.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas d'égalité des voix, le Maire de la Commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante. En son absence, c'est le Président de Séance qui a voix prépondérante.

Après chaque commission, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président et par un autre membre

de la commission. Ces procès-verbaux adressés à chaque membre de la commission font l'objet d'un classement spécifique. Le secrétariat des CALEOL est assuré par les agences locatives de HABELLIS.

Toutes les personnes participant aux travaux des Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements sont tenues à une obligation de stricte confidentialité à l'égard des tiers.

Article 8- Décision de la Commission

- 8.1 Attribution des logements :

Cinq types de décisions peuvent être pris par la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements :

- 1- Attribution du logement proposé au candidat.
La notification déclenche le délai légal de 10 jours minimum accordé au bénéficiaire pour faire connaître sa décision. Le défaut de réponse équivaut à un refus.
- 2- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité.
Cette pratique dite « attribution conditionnelle » permet en cas de refus de l'offre du logement par le candidat classé en tête, d'attribuer celui-ci au candidat suivant ;
- 3- Attribution du logement à un candidat sous condition suspensive.
Dans cette hypothèse, la CALEOL décide de l'attribution bien qu'une pièce justificative soit manquante au moment de l'examen de la demande. Le bailleur devra alors signer un bail avec l'attributaire du logement si la fourniture de la pièce, dans le délai fixé par la décision d'attribution, ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès au logement social.
En cas de non-réalisation de la condition dans le délai prévu par la commission, il ne sera pas donné suite à l'attribution.
- 4- Non attribution du logement proposé au candidat.
Il s'agit de toute décision de refus autre qu'une décision de rejet de la demande pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social.
- 5- Rejet de la demande de logement pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social.
Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution.

Il est précisé notamment que :

- Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social ;
- L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut motiver à lui seul un motif de refus d'attribution. En effet, même si la préférence communale est essentielle depuis la loi Egalité Citoyenneté, elle ne doit pas constituer le critère exclusif pour l'attribution du logement ;
- L'insuffisance des ressources du ménage ne peut constituer à lui seul un motif de refus pour une demande d'attribution prioritaire ;
- L'engagement d'une procédure de divorce par un locataire occupant un logement HLM avec son conjoint, ne peut justifier un refus d'attribution d'un autre logement social ;

- Le fait pour le conjoint ou le partenaire bénéficiaire d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ne peut faire obstacle à une attribution.
- 8.2 Examen des baux en cours :

Concernant l'examen des baux, la commission formule un avis relatif aux conditions d'occupation et à l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Cet avis est adressé au locataire par recommandé avec AR, le cas échéant, cet avis contient des préconisations en termes de relogement et/ou de parcours résidentiel.

Article 9 - Information

Les activités de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements font l'objet d'un compte rendu, au moins une fois par an, au Conseil d'administration de la société. Il précise notamment :

- La fréquence des réunions des commissions
- Le nombre de logements attribués
- Le nombre de dossiers d'attributions présentés en commission
- Le nombre de refus établis par critères de refus
- La participation des représentants des locataires et des collectivités locales.

De plus, conformément à l'article L 441-2-5 du CCH, HABELLIS 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, au Président des Etablissements Public de Coopération Intercommunale mentionnée et aux Maires des Communes intéressés. HABELLIS s'acquiesce de cette obligation en enregistrant directement les informations relatives à celles qu'ils ont réalisées dans le système national d'enregistrement (SNE) et en indiquant l'accord collectif départemental ou intercommunal concerné, le caractère DALO ou non de l'attribution et le contingent de réservation s'il y a lieu. Ces informations sont extraites du SNE sous une forme non nominative, puis enregistrées et consolidées dans une base de données (R 441-12 du CCH). En effet, tout bailleur doit actualiser les informations de la demande de logement en fonction de la situation de l'attributaire au moment de l'attribution du logement et de la signature du bail.

Article 10 – Attribution d'Urgence

A titre exceptionnel justifié par un motif d'urgence extrême, le Président de la Commission peut décider d'organiser l'accueil d'une personne ou d'une famille dans un logement.

Le caractère d'urgence est apprécié par le Président dans le respect des dispositions légales et réglementaires des conditions d'attribution d'un logement.

La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements prononce ultérieurement l'attribution du logement.

Article 11 - Conflit d'intérêt et impartialité :

Lorsque l'un des membres de la CALEOL, y compris les collaborateurs, a un intérêt de parenté, personnel, hiérarchique, commercial ou politique avec le demandeur de logement ou un membre de la commission

appelé à statuer, il devra le déclarer en séance et ne pourra pas prendre part au vote pour statuer sur l'attribution. Ce retrait sera mentionné dans le procès-verbal.

Article 12 – Confidentialité.

Les participants aux réunions s'engagent à :

- garantir la confidentialité des échanges effectués pendant les réunions, et notamment si celles-ci se tiennent de façon dématérialisée ;
- ne pas révéler le contenu des informations connues et transmises ;
- n'utiliser les informations connues pendant les réunions que dans le cadre de leur mission au sein de la commission ;
- détruire de manière irréversible et définitive, toutes les données ou notes prises pendant les échanges ainsi que les documents afférents, dès la fin de la réunion.

Article 13 - Protection des données :

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, HABELLIS, en qualité de responsable de traitement, doit sécuriser l'accès et l'utilisation des données à caractère personnel traitées lors des CALEOL physiques ou numériques.

CATEGORIE DE DONNEES TRAITÉES

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.

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) et Vice-président(e) de la CALEOL.

FINALITE DE TRAITEMENT DES DONNEES

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

DESTINATAIRES DES DONNEES TRAITÉES

Ces informations seront utilisées en interne et 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

- Le directeur général et le directeur général adjoint
- Les réservataires qui ont désignés les candidats
- Les autorités de contrôle, ANCOLS et CNIL
- Action Logement

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 (dpd@habellis.fr);
- Ne pas prendre de copies des données affichées sur les écrans du logiciel

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. Le conseil d'administration d'HABELLIS pourra prononcer l'exclusion dudit membre, en cas de violation de la confidentialité des données ou de non-respect des dispositions précitées.

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.

ANNEXE/NOTIONS

Taux d'effort :

La loi Egalité et Citoyenneté impose à la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements la méthode de calcul du taux d'effort pour l'attribution des logements. Pour le déterminer, les commissions utilisent les pièces justificatives nécessaires pour l'instruction de la demande de logement social.

La notion de taux d'effort peut être utilisée par la commission pour proposer un logement adapté au demandeur mais il ne s'agit que d'une faculté. Ce taux permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des personnes et de leur proposer un logement adapté à leurs moyens.