

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS & D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Conseil d'Administration du 11 mai 2023

Entrée en vigueur

CALEOL

Territoires et
Patrimoine

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
I – CADRE GENERAL	4
I.1 – CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE	4
I.2 – STRUCTURATION GENERALE DES COMMISSIONS	4
I.3 – CONFIDENTIALITE	4
I.4 – RAPPORT D’ACTIVITE	4
I.5 – INDEMNISATIONS DES MEMBRES DES COMMISSIONS	4
II – LES CALEOL DE TERRITOIRES	5
II.1 – TERRITORIALISATION, COMPETENCES & DUREE	5
II. 2 – COMPOSITION DES COMMISSIONS TERRITORIALES & DUREE DES MANDATS	6
LES MEMBRES AVEC VOIX DÉLIBÉRATIVE	6
LES MEMBRES AVEC VOIX CONSULTATIVE.....	6
II.3 – PRESIDENCE DES COMMISSIONS TERRITORIALES	7
II.4 – SECRETARIAT DES COMMISSIONS TERRITORIALES	7
II.5 – CONVOCATION, LIEU & PRESENCE EN DISTANCIEL	7
II.6 – ORIENTATIONS GENERALES DES CALEOLS DE TERRITOIRES	8
II.7 – FONCTIONNEMENT DES CALEOLS DE TERRITOIRES	8
LE QUORUM.....	8
LE CONTENU DU DOSSIER	8
LE PROCÈS-VERBAL	8
II.8 – LES DECISIONS DES CALEOLS DE TERRITOIRES	9
II.9 – PROCEDURE D’URGENCE	9
III – LA CALEOL DE PATRIMOINE	10
III.1 – COMPETENCES & DUREE.....	10
III.2 – COMPOSITION DE LA CALEOL DE PATRIMOINE ET DUREE DES MANDATS	10
LES MEMBRES AVEC VOIX DÉLIBÉRATIVE	10
LES MEMBRES AVEC VOIX CONSULTATIVE.....	11
III.3 – PRESIDENCE DE LA CALEOL DE PATRIMOINE.....	11
III.4 – SECRETARIAT DE LA CALEOL DE PATRIMOINE	11
III.5 – CONVOCATION, LIEU & PRESENCE EN DISTANCIEL	11
III.6 – ORIENTATIONS GENERALES DE LA CALEOL DE PATRIMOINE.....	12
III.7 – FONCTIONNEMENT DE LA CALEOL DE PATRIMOINE	12
LE QUORUM.....	12
CONTENU DU DOSSIER.....	12
LE PROCÈS-VERBAL	13
ANNEXES	15
FICHE PRATIQUE	17
LEXIQUE	19
MEMBRES DES CALEOL DE TERRITOIRES NORD & SUD	21
MEMBRES DE LA CALEOL DE PATRIMOINE	21

I – CADRE GENERAL

I.1 – CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Ce règlement a été élaboré conformément aux dispositions des articles L441-2 et R.441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, qui prévoit la création, la composition et le fonctionnement de la Commission chargée de l'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements locatifs sociaux appartenant et gérés par les organismes.

I.2 – STRUCTURATION GENERALE DES COMMISSIONS

En plus de la mission classique d'attribution des logements, la loi ELAN (Art L 442-5-2 du CCH) a instauré une nouvelle mission aux commissions avec l'obligation d'examiner tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation des logements conventionnés.

Cette nouvelle mission nécessite une analyse au niveau de l'organisme afin de garantir une homogénéité des plans d'actions et une égalité de traitement.

À cet effet, Elogie-Siemp a décidé de dissocier ces deux missions en créant :

- des CALEOL de Territoires, chargées de l'attribution des logements,
- une CALEOL de Patrimoine en charge de l'Examen de l'Occupation des Logements et ayant compétence au niveau de l'organisme.

I.3 – CONFIDENTIALITE

Les dossiers sont présentés aux membres des CALEOL de manière anonyme.

Les membres des commissions, ainsi que toutes les personnes appelées à connaître les dossiers examinés par les commissions sont tenus de ne pas divulguer les informations dont ils ont pu avoir connaissance et, d'une manière générale, sont tenus à un devoir de réserve et de discrétion sur le contenu des débats en séance ainsi que sur les informations diffusées dans les procès- verbaux.

I.4 – RAPPORT D'ACTIVITE

Il est rendu compte chaque année de l'activité des deux CALEOL de Territoires au Conseil d'Administration qui statue sur les comptes de l'année écoulée. Le rapport précise notamment le nombre de dossiers de candidature examinés, acceptés et refusés, les motifs des refus.

Il est établi également un bilan des mutations internes, ainsi que le nombre de logements attribués au titre des publics prioritaires.

Une fois par an, un bilan du diagnostic et des actions décidées par la CALEOL de Patrimoine est établi et présenté au Conseil d'Administration.

I.5 – INDEMNISATIONS DES MEMBRES DES COMMISSIONS

Les représentants des locataires, membres des commissions sont indemnisés à hauteur de 80€ par commission, ce qui couvre également les participations aux réunions du Conseil d'Administration, et à toute réunion liée à la représentation des locataires. Les autres membres des commissions exercent leurs fonctions à titre gratuit et ne perçoivent aucune indemnité ni aucun remboursement de frais.

II – LES CALEOL DE TERRITOIRES

II.1 – TERRITORIALISATION, COMPETENCES & DUREE

Afin de tenir compte des enjeux territoriaux, deux commissions d'attribution de logements sont créées :

- la CALEOL Nord pour la Direction Territoriale Nord,
- la CALEOL Sud pour la Direction Territoriale Sud.

Les commissions sont constituées pour une durée illimitée.

Toute attribution de logements ou d'atelier-logements au sein du patrimoine géré par Elogie-Siemp est soumise à la validation de la commission d'attribution nord ou sud en fonction de la territorialisation définie ci-dessus.

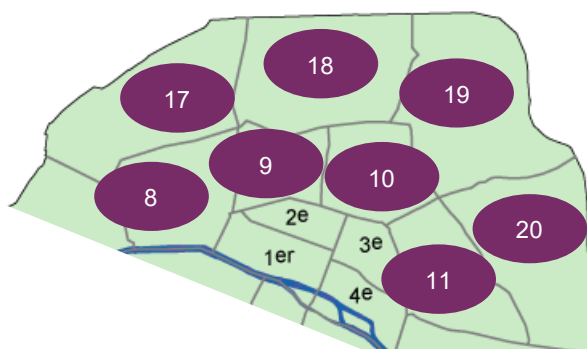
La commission a compétence pour le parc conventionné et pour le parc en loyer libre.

La commission doit également être informée :

- des échanges de droit (Loi de 89 – Cf. Fiche pratique en annexe),
- des transferts de baux de droit (Cf. Fiche pratique en annexe).

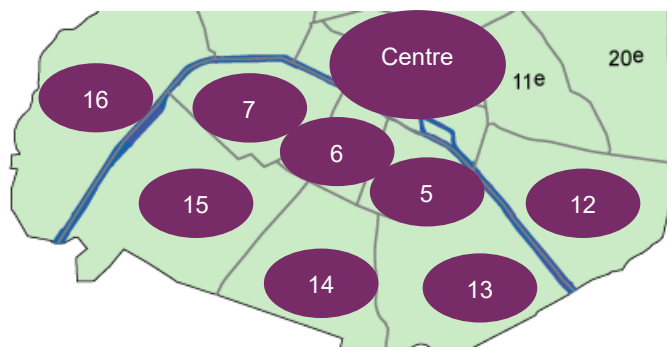
Les compétences territoriales sont les suivantes :

CALEOL Nord



Ainsi que Courbevoie (92) et La Celle Saint-Cloud (78).

CALEOL Sud



Ainsi que Vigneux-Sur-Seine (91), Ivry Sur Seine (94), Villejuif (94) et Fontenay Sous-Bois (94).

II. 2 – COMPOSITION DES COMMISSIONS TERRITORIALES & DUREE DES MANDATS

Chaque commission est composée comme suit :

Les membres avec voix délibérative

- Cinq membres, salariés de la société et désignés par le Conseil d'Administration sur proposition de la direction générale :
 - un représentant de la direction générale,
 - un représentant du service attributions et relogements,
 - un représentant des directions territoriales,
 - un représentant du service social,
 - un représentant du service contentieux.
- **Un** membre représentant des locataires, désigné par les représentants des locataires au Conseil d'Administration, conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. A cet effet, les deux représentants des locataires au Conseil d'Administration se concertent et indiquent par courrier adressé au Directeur de la Gestion locative, la CALEOL de Territoire choisie par sa fédération ou association, le nom du titulaire et le nom du suppléant. Ces derniers seront obligatoirement locataires d'Elogie-Siemp. En contrepartie la fédération ou association qui siège à l'une des CALEOL de Territoires devient membre de l'autre CALEOL de Territoires avec une voix consultative.
- Le ou la Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant pour l'attribution des logements. Il ou elle dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.
- Un représentant du Préfet où sont situés les logements à attribuer.

Chaque membre titulaire peut être remplacé en cas d'empêchement par son suppléant, ou par un autre membre auquel il donne pouvoir. Pour les représentants des locataires, la personne désignée est obligatoirement locataire d'Elogie-Siemp. Le mandat pour pouvoir doit être établi par écrit. Chaque membre de la commission ne peut disposer que d'un seul mandat.

Les membres titulaires ou suppléants désignés par le Conseil d'Administration sont révocables à tout moment et sans délai par le Conseil d'Administration.

Le mandat des membres salariés est résilié de plein droit à la cessation du contrat de travail ou en cas de faute professionnelle.

Le mandat des membres salariés des commissions est de six ans.

Les membres avec voix consultative

Les maires d'arrondissement, ou leurs représentants, participent à titre consultatif aux travaux des commissions pour l'attribution des logements situés dans leur arrondissement.

Les présidents des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat situé sur leur territoire d'intervention participent à titre consultatif aux travaux des commissions.

Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L 365-3 du Code de la Construction et de l'Habitation peut être désigné dans les conditions prévues par décret pour participer aux travaux des commissions.

Le représentant des locataires de l'autre CALEOL de Territoires (cf. membres avec voix délibérative).

Enfin, le Président peut appeler à siéger à titre consultatif, toute personnalité dont l'avis lui semble susceptible d'éclairer les travaux de la commission.

II.3 – PRESIDENCE DES COMMISSIONS TERRITORIALES

Les 9 membres de chaque commission élisent lors de leur première séance, en leur sein et à la majorité absolue, un Président et un Vice-Président pour une durée de 1 an renouvelable tacitement. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu. Le Président est rééligible.

En cas d'absence du Président, du vice-Président et de délégation de pouvoir valide, la commission procède à l'élection d'un Président pour une durée fixée par la commission.

II.4 – SECRETARIAT DES COMMISSIONS TERRITORIALES

Le secrétariat des commissions est assuré par le responsable du service attribution et relogement ou en son absence par le ou la responsable des services nord ou sud.

Le secrétaire veille :

- à l'envoi des convocations aux membres de la commission dans les délais définis à l'article II.5.
- à la bonne transcription des décisions de la commission,
- à l'établissement et à l'envoi des procès-verbaux des commissions.

II.5 – CONVOCATION, LIEU & PRESENCE EN DISTANCIEL

Les commissions d'attribution CALEOL de Territoires sont fixées par avance et se tiennent chaque mardi à 14 h 00 au siège de d'Elogie-Siemp. Exceptionnellement, une commission peut être convoquée dans d'autres locaux (directions territoriales ou agences) d'Elogie-Siemp.

En cas notamment de livraison importante de logements neufs, ce rythme peut être augmenté exceptionnellement.

Le Président ou en son absence le Vice-Président, peut exceptionnellement annuler une commission. Dans ce cas, les membres en seront avertis.

La convocation est transmise exclusivement par courrier électronique à chaque membre titulaire, aux maires, au Préfet et aux membres ayant une voix consultative (mairie d'arrondissement notamment).

La convocation est transmise au plus tard le vendredi précédent à 17 h 00. Elle comporte le lieu, la date et l'heure de la réunion. La liste des dossiers est jointe, elle est anonyme et précise les références et l'adresse des logements, ainsi que les numéros d'inscription des candidats.

Le président de séance, ainsi que les représentants de la direction générale et du service attribution et relogement sont tenus d'être présent physiquement au siège d'Elogie-Siemp.

Afin de favoriser une présence régulière et assidue de l'ensemble des membres aux CALEOL de Territoires, le présent règlement intérieur prévoit la possibilité d'être présent en distanciel pour les autres membres des CALEOL de Territoires.

Les pré requis sont les suivants :

- La demande de présence en « distanciel » doit être notifiée par mail sur la boîte générique POLEATTRIB@elogie-siemp.paris en mettant en copie le responsable du service attribution et le directeur de la gestion locative au plus tard la veille de la CAL.
- La présence doit se faire en visioconférence uniquement afin de permettre aux Président de séance et aux autres membres d'identifier les participants.
- Elogie-Siemp transmet un lien permettant une participation en visio-conférence uniquement aux personnes concernées et à une adresse mail identifiable (nom, prénom).

II.6 – ORIENTATIONS GENERALES DES CALEOLS DE TERRITOIRES

Les commissions attribuent les logements relevant de leur compétence territoriale dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ainsi que des conventions applicables.

Les commissions veillent à ce que l'application des textes soit conforme à l'esprit de ces dispositions et conventions.

Elles tiennent compte notamment :

- du caractère prioritaire du demandeur au sens du CCH (DALO, Accord Collectif Départemental ou ACD, Accompagné et Relogé les publics prioritaires ou ARPP, Sortie d'hébergement, 1^{er} quartile/hors QPV, Relogement dans le cadre d'opération ANRU...);
- de l'ancienneté de la demande ;
- de la cotation ;
- de la situation de logement du demandeur (logement insalubre, congés pour vente, sur occupation, hébergement, ...);
- de la situation économique et patrimoniale du demandeur ;
- de l'adéquation du logement proposé par rapport à sa situation (typologie, accessibilité, le taux d'effort, le reste à vivre, ...).

II.7 – FONCTIONNEMENT DES CALEOLS DE TERRITOIRES

Le quorum

La commission peut valablement délibérer dès lors que trois membres sont présents ou représentés.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas d'égalité des voix, en faveur ou opposées à une attribution, le maire de la commune où sont implantés les logements à voix prépondérante.

Les décisions des commissions sont souveraines et s'imposent notamment aux réservataires et aux candidats.

Le contenu du dossier

Le dossier instruit par le service attributions et relogements contient notamment :

- l'identification du logement, le réservataire, le type, la date de disponibilité, le loyer principal et les charges prévisionnelles ;
- l'identité du candidat, son adresse, la date de la demande, le numéro unique de la demande, la composition familiale, l'âge des membres composant le ménage, le cas échéant, le titre de séjour régulier, et la cotation ;
- les revenus du ménage, l'avis d'imposition des ressources n-1 et n-2, le ratio Revenu Fiscal de Référence / Plafond de ressources, la simulation de l'aide au logement, le taux d'effort et le reste à vivre par jour et par unité de consommation.

Le procès-verbal

Il est établi à l'issue de chaque séance un procès-verbal signé du Président et de tous les membres présents à la séance. Il comprend pour chaque candidature la nature de la décision et le rang de classement dans le cas de présentation de plusieurs candidats sur un même logement.

Il est indiqué les membres présents dont ceux en distanciel.

Pour ces derniers, le PV est transmis par mail, ces personnes valident celui-ci par mail identifiable (nom, prénom) sous 24 H.

Le procès-verbal est adressé aux membres de la commission et pour information au Préfet.

Les accords ou refus sont notifiés aux candidats par courrier et dans un délai de 48 h (délai QUALIBAIL).

Tout recours contre une décision d'attribution ou de non attribution est de la compétence du Tribunal Administratif.

II.8 – LES DECISIONS DES CALEOLS DE TERRITOIRES

Pour le parc conventionné comme pour les logements en loyers libres, seules les commissions sont habilitées à attribuer un logement, à définir les priorités, et à déclarer recevable ou non un dossier.

Pour chaque logement présenté avec sa liste de candidats, les commissions, éclairées par l'ordre proposé par le réservataire, prennent les décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé, s'il n'y a qu'un seul attributaire possible.
- Attribution par priorité si plusieurs candidats sont recevables.
- Attribution du logement proposé avec condition suspensive. Cette décision ne peut concerner que la production de document relatif à la justification du respect des plafonds de ressources ou à la régularité sur le territoire.
- Décision d'irrecevabilité : irrégularité sur le territoire pour le parc conventionné ou fausses déclarations pour l'ensemble du parc.
- Non attribution motivée (Cf. ci-dessous).
- Refus du candidat.
- Non réponse du candidat.

Les refus doivent être motivés. 8 motifs sont possibles :

1. Loyer trop élevé : le taux d'effort maximum est de 33 %, il est apprécié en fonction du reste à vivre qui doit rester au-dessus de 11 euros par jour et par unité de consommation (Cf. Fiches pratiques. Point 1 en annexe).
2. Revenu fiscal N-2 de référence supérieur aux plafonds applicables au titre des conventions ou conformément aux décisions prises par le CA pour les logements en loyer libre.
3. Sur occupation au sens du code de la sécurité sociale (Article D542-14 du code de la sécurité sociale – Cf. Fiches pratiques. Point 2 en annexe).
4. Sous occupation au sens du CCH (Art L 621-2 – (Cf. Fiches pratiques. Point 3 en annexe).
5. Dossier incomplet ou documents non conformes pour le parc en loyer libre.
6. Propriétaire : candidat propriétaire d'un logement conforme à ses besoins ou pouvant accéder à la propriété dans un périmètre acceptable, soit moins d'une heure du lieu de travail, grâce à la vente de celui-ci.
7. Logement inadapté pour des raisons de santé ou de handicap au regard notamment de l'accessibilité de la résidence ou de l'adaptabilité du logement.
8. Logement réservé à un dispositif spécifique auquel le candidat ne répond pas, dispositif d'insertion notamment.

II.9 – PROCEDURE D'URGENCE

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors des commissions, hors cas d'extrême urgence et hors cas de programme de travaux nécessitant un relogement provisoire avec droit de retour.

Sont exclues d'un examen en commission, les conventions d'occupations précaires passées dans le cadre d'un relogement temporaire suite à un sinistre et d'un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

Dans les cas d'extrême urgence, s'il faut faire signer un bail et lorsqu'il est matériellement impossible d'attendre la prochaine CALEOL de Territoire, le Président de la commission se réserve le droit d'attribuer un logement en urgence, après avoir obtenu l'accord formalisé par l'envoi d'un mail, d'au moins trois autres membres de la CALEOL de Territoire concernée, dont au moins un représentant des locataires et sous réserve du respect des critères d'attribution.

Cette attribution fait l'objet d'une information à la CALEOL de Territoire concernée lors de la première réunion qui suit l'attribution.

L'extrême urgence se limite aux événements suivants : péril imminent, incendie, explosion, catastrophes naturelles.

III – LA CALEOL DE PATRIMOINE

III.1 – COMPETENCES & DUREE

Conformément à la loi ELAN (Art L 442-5-2 du CCH), le bailleur examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation des logements conventionnés.

A cet effet, il est créé une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des logements au niveau de l'organisme, appelée CALEOL de Patrimoine, dont le champ de compétence est l'ensemble du parc locatif géré.

Le bailleur transmet à la CALEOL de Patrimoine une présentation des situations des locataires qui sont dans une des situations ci-dessous ainsi que des préconisations en vue de favoriser la mobilité résidentielle :

1. Sur-occupation du logement telle que définie à l'article D 542-14 du code de la sécurité sociale.
2. Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH.
3. Logement PMR occupé par une personne ne présentant aucun handicap.
4. Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie du locataire nécessitant l'attribution d'un logement adapté.
5. Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La CALEOL de Patrimoine est constituée pour une durée illimitée.

Conformément aux textes en vigueur, la commission a compétence pour le parc conventionné uniquement.

III.2 – COMPOSITION DE LA CALEOL DE PATRIMOINE ET DUREE DES MANDATS

Chaque commission est composée comme suit :

Les membres avec voix délibérative

- Cinq membres, salariés de la société et désignés par le Conseil d'Administration sur proposition de la direction générale :
 - Un représentant de la direction générale,
 - Un représentant du service attributions et relogements,
 - Un représentant des directions territoriales,
 - Un représentant du service social,
 - Un représentant du service contentieux.
- **Deux** membres représentants des locataires, désigné par les représentants des locataires au Conseil d'administration, conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. À cet effet, les deux représentants des locataires au Conseil d'Administration indiquent par courrier adressé au Directeur de la Gestion locative, les noms des titulaires et suppléants qui siégeront à la CALEOL de Patrimoine. Ces derniers seront obligatoirement locataires d'Elogie-Siemp.
- Le ou la Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant pour l'attribution des logements. Il ou elle dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.
- Un représentant du Préfet où sont situés les logements à attribuer.

Chaque membre titulaire peut être remplacé en cas d'empêchement par son suppléant, ou par un autre membre auquel il donne pouvoir. Pour les représentants des locataires, la personne désignée est obligatoirement locataire d'Elogie-Siemp. Le mandat pour pouvoir doit être établi par écrit. Chaque membre de la commission ne peut disposer que d'un seul mandat.

Les membres titulaires ou suppléants désignés par le Conseil d'Administration sont révocables à tout moment et sans délai par le Conseil d'administration.

Le mandat des membres salariés est résilié de plein droit à la cessation du contrat de travail ou en cas de faute professionnelle.

Le mandat des membres salariés des commissions est de six ans.

Les membres avec voix consultative

Les maires d'arrondissement, ou leurs représentants, participent à titre consultatif aux travaux des commissions pour l'attribution des logements situés dans leur arrondissement.

Les présidents des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat situé sur leur territoire d'intervention participent à titre consultatif aux travaux des commissions.

Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L 365- 3 du Code de la Construction et de l'Habitation peut être désigné dans les conditions prévues par décret pour participer aux travaux des commissions.

Enfin, le Président peut appeler à siéger à titre consultatif, toute personnalité dont l'avis lui semble susceptible d'éclairer les travaux de la commission.

III.3 – PRESIDENCE DE LA CALEOL DE PATRIMOINE

Les 9 membres de la commission du Patrimoine élisent lors de leur première séance, en leur sein et à la majorité absolue, absolue, un Président et un Vice-Président pour une durée de 1 an renouvelable tacitement. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu. Le Président est rééligible.

En cas d'absence du Président, du vice-Président et de délégation de pouvoir valide, la commission procède à l'élection d'un Président pour une durée fixée par la commission.

III.4 – SECRETARIAT DE LA CALEOL DE PATRIMOINE

Le secrétariat de la commission est assuré par le responsable du service attribution et relogement ou en son absence par le ou la responsable des services nord ou sud.

Le secrétaire veille :

- à l'envoi des convocations aux membres de la commission dans les délais définis à l'article III.5.
- à la bonne transcription des décisions de la commission,
- à l'établissement et à l'envoi des procès-verbaux des commissions.

III.5 – CONVOCATION, LIEU & PRESENCE EN DISTANCIEL

Les CALEOL de Patrimoine font l'objet d'une convocation distincte au jour et heure choisis par les membres de la commission.

La convocation est transmise avec l'ensemble des dossiers objets de l'analyse 10 jours avant la CALEOL. (Exemple : pour une commission le jeudi, la convocation doit partir le lundi de la semaine précédente à 17 h au plus tard.)

La convocation est accompagnée des tableaux d'analyse prévus à l'article III.7.

Le président de séance, ainsi que les représentants de la direction générale et du service attribution et relogement sont tenus d'être présent physiquement au siège d'Elogie-Siemp.

Afin de favoriser une présence régulière et assidue de l'ensemble des membres à la CALEOL de Patrimoine, le présent règlement intérieur prévoit la possibilité d'être présent en distanciel pour les autres membres de la CALEOL de Patrimoine.

Les prérequis sont les suivants :

- La demande de présence en « distanciel » doit être notifiée par mail au responsable du service attribution et au directeur de la gestion locative au plus tard la veille de la CAL.
- La présence doit se faire en visioconférence uniquement afin de permettre au Président de séance et aux autres membres d'identifier les participants.
- Elogie-Siemp transmet un lien permettant une participation en visio-conférence uniquement aux personnes concernées et à une adresse mail identifiable (nom, prénom).

III.6 – ORIENTATIONS GENERALES DE LA CALEOL DE PATRIMOINE

Les CALEOL de Patrimoine ont pour objectif de favoriser le parcours résidentiel et d'adapter au mieux les conditions de logements des familles.

A cet effet et compte tenu des enjeux sur le territoire parisien, il sera tenu compte par ordre de priorité :

1. Des familles en forte sous occupation, afin de libérer ces logements et accueillir de nouvelles familles,
2. Des familles en forte sur occupation,
3. Des enjeux liés à l'adaptation du logement aux handicaps.

III.7 – FONCTIONNEMENT DE LA CALEOL DE PATRIMOINE

Le quorum

La commission peut valablement délibérer dès lors que :

- **Quatre membres sont présents ou représentés,**
- **Dont au moins un représentant des locataires et un représentant de chaque direction territoriale.**

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

Contenu du dossier

Le dossier présenté par le service attribution et relogements contient notamment :

- Le nombre de locataires entrés sur la période d'analyse, dont le nombre de locataires entrés sur le parc conventionné qui constituent le périmètre de compétence ;
- La liste des situations de sous et de sur-occupation avec une échelle d'écart permettant d'identifier les situations les plus urgentes à traiter ;
- La liste anonymisée des locataires soumis au SLS ;
- Les informations disponibles sur le parc et sur les demandes de mutations actives, relatives au handicap ;
- Les informations permettant d'identifier les situations relevant de la réglementation et notamment la sous occupation manifeste et les dépassements de plafonds de ressources de plus de 150 % du PLS.

En outre il est présenté le résultat des actions antérieurement validées par la CALEOL afin de permettre aux membres d'en mesurer l'efficacité et l'avancement.

Le procès-verbal

Il est établi dans les 10 jours suivant la CALEOL (pour une CALEOL qui se tient le mardi, le PV est envoyé pour validation le mardi suivant au plus tard).

Il est signé du Président et de tous les membres présents à la séance.

Il est indiqué les membres présents dont ceux en distanciel.

Le procès-verbal est adressé aux membres de la commission et pour information au Préfet.

Ce procès-verbal reprend les actions à mener sur chacun des sujets traités en rappelant les volumes et les délais.

ANNEXES

FICHE PRATIQUE

Point 1 – Calcul du taux d'effort et du reste à vivre.

Le reste à charge est égal à : Loyer + provisions mensuelles de charges + charges individuelles de chauffage – Aides aux logements (APL ou AL).

Les ressources sont constituées des revenus du travail salariés ou non-salariés, des prestations sociales pérennes de la CAF ou de la MSA, des bourses d'étude, des indemnités de chômage, et des pensions alimentaires octroyées par jugement.

Le taux d'effort est égal au **(reste à charge) / (ressources)**. Pour une attribution, Il ne peut dépasser 33 % soit un tiers des revenus mensuels du ménage.

Le reste à vivre est égal au **((ressources) – (reste à charge) / nombre d'unité de consommation)**. Pour une attribution Il ne peut être inférieur à 11 euros.

Ces éléments sont conformes avec la « Charte des bonnes pratiques en matière d'attributions de logements » qui sera signée avec la Ville de Paris dans le cadre de la conférence du logement (Loi Égalité Citoyenneté).

Point 2 – Article D 542-14 du code de la sécurité sociale.

Le rapport minimum de la superficie et du nombre d'occupants s'établit comme suit :

- 1 personne : 9 m²
- 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 et plus : 70 m²

Point 3 – Sous occupation au sens du CCH (Art L 621-2)

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, seuls peuvent 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'assurances sociales et 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.

Point 5 – Échanges de droit : l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989

Cet article prévoit que « lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse ».

Point 6 – Transfert de bail

Chaque demande de transfert nécessite une analyse précise et contextuel. Cependant, de manière générale, le transfert de bail est possible uniquement dans deux hypothèses spécifiques :

- Lorsque le locataire en titre décède ;
- Lorsque le locataire en titre abandonne son domicile et qu'il a donc quitté définitivement les lieux. Les tribunaux considèrent que le placement définitif en maison médicalisé s'apparente à un abandon de domicile.

Les personnes qui peuvent bénéficier du transfert de bail de location sont :

- Le conjoint, c'est-à-dire soit le mari, soit la femme du locataire décédé ou qui a abandonné définitivement les lieux ;
- Le partenaire pacsé ;
- Le concubin du locataire s'il peut prouver qu'il ou elle a partagé la vie du locataire pendant au minimum un an à la date de l'abandon du domicile ou de la disparition de celui-ci ;
- Les ascendants (père, mère par exemple) ou descendants (fille ou fils). Dans cette hypothèse, ces derniers devront prouver qu'ils avaient partagé la vie du locataire titulaire du bail pendant au moins les 12 derniers mois avant son décès ou son placement en structure médicalisée.

Attention, **pour les logements conventionnés ou les logements HLM, il existe des conditions supplémentaires :**

- Ne pas être en sous-occupation manifeste au sens du CCH (Art L 621-2) ;
- Respecter les plafonds de ressources application au logement dans le cadre de la convention.

Les locataires disposant d'un bail « Loi de 48 » sont traités distinctement et nécessite une analyse règlementaire au cas par cas.

Pour les personnes présentes depuis plus d'un an et dont le transfert de bail n'est pas envisageable règlementairement ou financièrement, une étude au cas par cas est réalisée par la direction de la gestion locative en lien avec la direction territoriale.

LEXIQUE

CALEOL

Anciennement appelé CAL, commission d'attributions des logements, la CALEOL est la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements dont le rôle et le fonctionnement ont été précisés par la loi ELAN.

Loi ÉLAN

LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

CCH

Code de la Construction et de l'Habitation.

DALO ou « Droit au logement opposable »

Un dossier « DALO » est un dossier prioritaire. Cette labellisation est consentie par la commission départementale de médiation.

Accords Collectifs Départemental ou ACD

Dossiers prioritaires pour des raisons liées au niveau de ressources ou aux conditions de logement, labellisé par la Ville de Paris sur proposition des assistantes sociales.

EPCI

Établissement public de coopération intercommunal (regroupement administratif de plusieurs communes).

QPV ou « Quartier Prioritaire de la politique de la Ville »

Il s'agit de zones définies par les autorités administratives et sur lesquelles il est demandé au bailleur d'avoir une vigilance particulière sur les attributions pour favoriser une mixité économique.

1^{er} quartile

L'article 70 de la loi égalité et citoyenneté, impose des objectifs de mixité sociale en demandant qu'un minimum de 25 % des attributions annuelles concernent les ménages du premier quartile.

Il s'agit des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'État dans le département.

Niveau de ressources en dessous duquel une famille est considérée en grande fragilité économique (10 993 euros par an soit 916,08 euros par mois pour une personne seule – Valeur 2023).

Unité de consommation

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

**MEMBRES DES CALEOL DE TERRITOIRES
NORD & SUD**

**MEMBRES DE LA CALEOL DE
PATRIMOINE**

Conseil d'Administration du 11 mai 2023

Commission d'Attribution des logements et d'Examen d'Occupation des Logements Territoriale NORD.

TITULAIRES	QUALITE	SUPPLEANTS	QUALITE
Hakim HADDOUCHE	Représentant de la direction générale	Nicolas PEREPELKINE	Représentant de la direction générale
Agnès BENREKASSA	Représentant de la direction territoriale	Florent GROSTEFAN	Représentant de la direction territoriale
Fabien FLAMENT	Représentant du service attribution et relogement	Vanina BARRANDON	Représentant du service attribution et relogement
Béatrice RIVIERE	Représentant du service social et DSU	Céline MUSEUX	Représentant du service social et DSU
Frédéric BEDUER	Représentant du service Contentieux	Morgan MOTTREF	Représentant du service Contentieux
Un membre représentant des locataires, désigné par les représentants des locataires au Conseil d'administration, conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.			

Commission d'Attribution des logements et d'Examen d'Occupation des Logements Territoriale SUD.

TITULAIRES	QUALITE	SUPPLEANTS	QUALITE
Hakim HADDOUCHE	Représentant de la direction générale	Nicolas PEREPELKINE	Représentant de la direction générale
Florent GROSTEFAN	Représentant de la direction territoriale	Agnès BENREKASSA	Représentant de la direction territoriale
Vanina BARRANDON	Représentant du service attribution et relogement	Fabien FLAMENT	Représentant du service attribution et relogement
Céline MUSEUX	Représentant du service social et DSU	Béatrice RIVIERE	Représentant du service social et DSU
Morgan MOTTREF	Représentant du service Contentieux	Frédéric BEDUER	Représentant du service Contentieux
Un membre représentant des locataires, désigné par les représentants des locataires au Conseil d'administration, conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.			

Conseil d'Administration du 11 mai 2023

Commission d'Attribution des logements et d'Examen d'Occupation des logements de Patrimoine.

TITULAIRES	QUALITE	SUPPLEANTS	QUALITE
Hakim HADDOUCHE	Représentant de la direction générale	Nicolas PEREPELKINE	Représentant de la direction générale
Agnès BENREKASSA	Représentant de la direction territoriale	Florent GROSTEFAN	Représentant de la direction territoriale
Vanina BARRANDON	Représentant du service attribution et relogement	Fabien FLAMENT	Représentant du service attribution et relogement
Béatrice RIVIERE	Représentant du service social et DSU	Céline MUSEUX	Représentant du service social et DSU
Morgan MOTTREF	Représentant du service Contentieux	Frédéric BEDUER	Représentant du service Contentieux
Un membre représentant des locataires, désigné par le représentant des locataires au Conseil d'administration SLC-CSF, conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.			
Un membre représentant des locataires, désigné par le représentant des locataires au Conseil d'administration CNL Paris, conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.			

