

Règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements et
d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)
d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT

Article 1 – Création – Actualisation

En vertu des dispositions des articles L.441-2 et R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est créé, par délibération du Conseil d'administration de la SA d'HLM Immobilière Atlantic Aménagement, quatre commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Le présent règlement intérieur prend en compte les dispositions de la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et les nouvelles dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Article 2 - Objet - Missions

Chaque commission a pour objet l'attribution nominative des logements ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant à la société ou gérés par elle (Art. L441-1 du CCH), ainsi que l'examen triennal de l'occupation des logements dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat (article L442-5-2 du CCH), par des locataires relevant des situations suivantes :

- ✓ Suroccupation du logement telle que à l'article R822-25 du CCH;
- ✓ Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du présent code ;
- ✓ Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- ✓ Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- ✓ Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Il en ressort que les logements qui ne remplissent pas les critères énoncés ci-dessus peuvent être attribués librement et échappent au présent règlement intérieur. Il s'agit notamment des logements non conventionnés.

Article 3 – Compétence géographique

La compétence territoriale de chaque Commission d'Attribution des logements est limitée au territoire sur lequel sont implantés les logements locatifs :

- La première commission est compétente pour l'ensemble des logements gérés par l'agence de NIORT situés sur le département des Deux-Sèvres et de la Vendée et siège 20 rue de Strasbourg à NIORT.
- La deuxième commission est compétente pour l'ensemble des logements gérés par l'agence de POITIERS situés sur le département de la Vienne et siège 12 boulevard du Grand Cerf à POITIERS

- La troisième Commission est compétente pour l'ensemble des logements situés sur le département de la Charente-Maritime et gérés par l'agence de LA ROCHELLE, et dont le siège administratif est au 9 avenue Jean Guiton à LA ROCHELLE ou au 4 rue de la Somme à LA ROCHELLE.

- La quatrième Commission est compétente pour l'ensemble des logements situés sur les départements de la Gironde, des Landes et de la Dordogne et gérés par l'agence de BORDEAUX, et dont le siège administratif est au 20 rue de Strasbourg à NIORT ou au 4 rue de la Somme à LA ROCHELLE.

Chaque commission dispose des mêmes compétences pour les logements de son ressort.

Le conseil d'administration peut à tout moment décider la création de commissions supplémentaires pour répondre à des besoins particuliers, notamment afin d'examiner l'ensemble des candidatures destinées à l'occupation de futures résidences neuves ou pour examiner l'occupation des logements.

Une Commission d'attribution peut également être créée sur demande d'un Etablissement Public de Coopération Inter communale dès lors qu'il est doté d'un PLH ou de la compétence habitat et qu'il comprend au moins un QPV. Dans ce cas, dans chaque QPV, une Commission (pré-commission d'attribution) composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du maire et du président de l'EPCI est chargée de désigner d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles (articles L.441-1-5 et L.441-1-6)

Article 4 – Composition et désignation

a) Les membres désignés par le Conseil d'Administration

En vertu de l'article R441-9 du CCH, chaque commission est composée de six membres, dont un représentant des locataires, désignés librement par le Conseil d'Administration.

Ils ne sont pas nécessairement administrateurs.

Le représentant des locataires a la qualité d'appartenir à une association représentative des locataires.

Chaque membre peut avoir un suppléant. Les suppléants ne sont pas nécessairement membres de ce Conseil.

Les suppléants du ou des Administrateurs locataires doivent satisfaire aux conditions d'éligibilité exigées des Administrateurs représentant les Locataires au Conseil d'Administration.

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

En cas de démission d'un membre, le Conseil d'Administration pourvoira à son remplacement dès sa prochaine réunion.

Les membres de la Commission d'Attribution et d'examen d'occupation des logements peuvent être révoqués à tout moment (article 14 du présent règlement) par décision motivée du Conseil d'Administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement.

A ces 6 membres titulaires s'ajoutent des membres de droit avec voix délibérative et d'autres membres avec voix consultative.

b) Les Membres de droit avec voix délibérative

- Conformément à l'article 75 de la Loi Egalité et Citoyenneté, le préfet et les présidents des EPCI sont membres de droit avec voix délibérative. Cependant, les EPCI doivent réunir au moins l'une des deux conditions suivantes : être tenu de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou bien détenir la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

- Le Maire de la Commune d'implantation du ou des logements à attribuer ou son représentant. Lorsque le Maire de la Commune d'implantation des logements à attribuer ou son représentant ne peut être présent, celui-ci peut présenter des observations écrites dont il sera tenu compte en Commission.

- S'il y a lieu, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 et comprenant l'attribution des logements.

c) Les autres membres avec voix consultative

- Les réservataires non-membres de droit peuvent siéger avec voix consultative pour l'attribution de logement dépendant de leur contingent (article L.441-2 du CCH modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté)

- Le représentant des Associations d'insertion agréées menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées, agissant sur le territoire des logements à attribuer, et désigné dans les conditions prévues par décret.

- Peuvent assister également aux réunions de la Commission le personnel qualifié mandaté par la société et pour les commissions d'attribution relatives aux logements dont il est réservataire, le représentant d'ACTION LOGEMENT.

-Les représentants des EPCI qui ne sont pas membres de droits des CALEOL peuvent participer aux CALEOL.

Article 5 - Durée

La durée du mandat des membres est de trois ans. Tout membre sortant est rééligible.

Les membres désignés en qualité d'administrateur, en qualité de salariés ou en qualité de locataire de la société, sont réputés démissionnaires d'office dès qu'ils perdent leur qualité.

Article 6 - Convocation

Les membres titulaires de chaque commission ainsi que les membres de droit sont convoqués aux séances au moins deux jours francs avant chaque réunion.

Les convocations sont faites par lettre simple, par mail ou par télécopie ; elles mentionnent l'ordre du jour de la réunion.

Le Président de chaque Commission peut convoquer à titre consultatif par tous moyens, les personnes de son choix.

Les maires reçoivent préalablement la liste des logements à attribuer sur leur commune. Ils peuvent se faire représenter par toute personne de leur choix mandaté à cet effet.

Article 7 – Présidence des commissions

Les Membres permanents de chaque Commission élisent en leur sein, à la majorité absolue un président et un vice-président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Chaque Commission fixe la durée des fonctions du Président. Le Président est toujours rééligible.

En cas d'absence du président, le vice-président préside la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.

En cas d'absence du président et du vice-président, la commission peut aussi élire à chaque séance, celui des membres qui doit présider la séance.

Article 8 – Lieu et périodicité des réunions

Chaque commission est réunie aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par mois.

- Commission « Agence de Niort » : elle se réunit 20 rue de Strasbourg à NIORT.
- Commission « Agence de Poitiers » : elle se réunit 12 boulevard du Grand Cerf à POITIERS.
- Commission « Agence de La Rochelle » : elle se réunit 9 avenue Jean Guiton à LA ROCHELLE ou au 4 rue de la Somme à LA ROCHELLE.
- Commission « Agence de Bordeaux » : elle se réunit 20 rue de Strasbourg à NIORT ou au 4 rue de la Somme à LA ROCHELLE.

A titre exceptionnel, une commission peut être délocalisée.

Conformément à l'article 109 de la loi ELAN, les membres de la commission se réuniront au minimum une fois tous les 3 ans, pour l'examen triennal de l'occupation des logements conformément à l'article 2 du présent règlement.

La CALEOL formule un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Elle peut également conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Son avis est notifié aux locataires concernés.

Article 9 - Quorum

Chaque Commission peut valablement délibérer si au moins trois de ses membres ayant voix délibérative sont présents ou représentés et ce non compris le représentant de la collectivité territoriale. En cas d'absence d'un membre de la Commission et de son suppléant, il peut être donné mandat à un autre membre. Ce dernier ne peut recevoir plus d'un mandat.

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

En cas de partage égal des voix, le Maire de la commune sur laquelle les logements sont implantés dispose de la voix prépondérante.

Le Maire de la commune ou son représentant n'est pas pris en compte pour le calcul du quorum et ne participe pas à l'élection du Président de la Commission.

Article 10 – Déroulement des commissions

Le secrétariat des commissions est assuré par les services de la Société.

Conformément à l'article R441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation les Commissions d'Attribution et d'examen d'occupation des Logements examineront, dans la mesure du possible, au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer, dans le respect des contingents.

Les attributions ne sont prononcées qu'en commission d'attribution de logements.

Aucune attribution ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une Commission d'Attribution et d'examen d'occupation des Logements si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique selon la procédure décrite aux articles L.441-2 et R.441-2-1 et suivants du CCH qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L.442-8-1.

Selon l'article 76 de la Loi Egalité et Citoyenneté, la situation des personnes devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un enregistrement dans le SNE. Dans ce cas, la société peut présenter qu'un seul candidat à la commission d'attribution.

Selon l'article 109 de la Loi ELAN, un examen triennal de l'occupation sera réalisé à compter du 1^{er} janvier 2019, pour les baux signés depuis plus de trois ans, sur les territoires où se caractérisent un déséquilibre important.

Un compte rendu est établi et présenté au Conseil d'Administration chaque année.

Article 11 – Commissions numériques

Conformément à l'article L441-2 du CCH, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, après accord du représentant de l'Etat dans le département, peut prendre une forme numérique en réunissant tout ou partie de ses membres à distance.

Ainsi, pendant la durée de séance numérique, les membres participants non présents physiquement, font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant, un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs, la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

Article 12 – Critères d’attribution des logements locatifs

Les attributions de logements sont faites en fonction de la réglementation en vigueur, visée aux articles L.441-1 et suivants modifiés par la Loi Egalité et Citoyenneté et R.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l’Habitation.

Il est tenu compte du patrimoine, de la composition du ménage, de son niveau de ressources et de ses conditions de logement actuelles, de l’éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l’emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

La Commission d’attribution doit proposer des logements aux personnes en capacité de se maintenir durablement dans les lieux.

Les candidatures ne présentant pas, pour un logement donné, de garanties suffisantes pour le paiement régulier des loyers et des charges seront repositionnées ultérieurement sur un logement adapté à la composition familiale et aux ressources.

Dans le cadre de la démarche « Label Habitat Senior Services », les commissions d’attributions accorderont dans la mesure du possible une priorité aux demandes de logements ou demandes de mutation interne par des personnes âgées de plus de 60 ans pour les logements labellisés. Pour les logements labellisés Cap Autonomie, les commissions d’attributions accorderont aussi dans la mesure du possible une priorité aux demandes de logements ou demandes de mutations de personnes en situation de handicap.

Chaque Commission attribue nominativement les logements, dans l’ordre de priorité suivant :

1 – Candidats proposés par le bénéficiaire d’un droit de réservation

- a) Préfecture pour les démunis ou les fonctionnaires – le total des logements réservés par le Préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l’Etat.
- b) Les collecteurs de la participation des employeurs à l’effort de construction.
- c) Et tous bénéficiaires visés dans l’article R.441-5 du Code de la Construction et de l’Habitation (Etat, Collectivités Territoriales, Etablissements publics, EPCI etc.)

Dans le cas où plusieurs candidats sont présentés par une même catégorie de réservataires pour un même logement, la Commission d’Attribution appliquera le rang prioritaire visé au paragraphe 2 « critères prioritaires » ci-après.

2 – Critères prioritaires

Les logements sont attribués prioritairement à des personnes bénéficiant d’une décision favorable au titre du DALO (article L.441-2-3 du CCH), ainsi qu’aux catégories de personnes suivantes :

- a) les personnes en situation de handicap telle que définie à l’article L.114 du Code de l’Action Sociale et des Familles, ou aux familles ayant à leur charge une telle personne,
- b) les personnes sortant d’un appartement de coordination thérapeutique (article L.312-1 9° du CASF),

- c) les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ainsi que les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,
- d) les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- e) les personnes reprenant une activité après une période chômage de longue durée,
- f) les personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- g) les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS et justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un PACS bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle et les personnes menacées de mariage forcé,
- h) les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle,
- i) les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme,
- j) Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- k) les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- l) les personnes menacées d'expulsion.

3 – Autres critères

- a) ancienneté de la demande,
- b) rapprochement du lieu de travail ou d'étude,
- c) proximité des équipements nécessaires au demandeur ou à sa famille (hôpitaux pour soins, centre médicaux ...),
- d) proposition du candidat par la Mairie de la Commune où se situe le logement à attribuer,
- e) demandeur bénéficiant d'un accompagnement social,
- f) Prise en compte du dispositif Vivre en Région,
- g) Echange de logement (article 9 de la loi du 6 juillet 1989),
- h) Taux d'effort et reste à vivre.

Article 13 – Décisions liées à l'urgence

Dans le respect des cas prioritaires ou d'extrême urgence énumérés par l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'habitation, la Commission procède à un examen attentif de chaque situation prioritaire.

Cependant, si la situation d'extrême urgence l'exige, (sinistre d'un logement, ménage ou personne à reloger rapidement...), le Directeur Général de la Société peut prendre toutes les dispositions pour accueillir le ménage ou la personne concernés dans un logement. L'attribution sera alors ratifiée lors de la première réunion de la commission concernée qui suivra cet événement exceptionnel.

Article 14 – Décisions et procès-verbaux

Conformément au Décret n°2015-523 du 12 mai 2015, les cinq types de décisions suivantes peuvent être pris par la Commission d'Attribution :

- a) **Attribution du logement proposé à un candidat** : la candidature est recevable et obtient le logement
- b) **Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité** : les candidatures positionnées en deuxième et troisième rang peuvent être attributaire du logement proposé en cas de désistement du ou des rangs qui le ou les précèdent
- c) **Attribution sous condition suspensive** : cette décision s'applique si la commission d'attribution fixe un délai au demandeur pour produire un élément complémentaire
- d) **Non attribution du logement proposé** : cette décision de refus s'applique à un moment précis et pour un logement identifié notamment lorsque le candidat ne présente pas de garanties suffisantes pour le paiement régulier des loyers et des charges. Il sera repositionné ultérieurement sur un logement adapté à la composition familiale et aux ressources (article 11 du présent règlement intérieur).
- e) **Irrecevabilité de la demande** : cette décision de refus s'applique aux candidatures dont les conditions législatives et réglementaires d'accès à un logement social ne sont pas remplies. Elle s'inscrit dans le cadre de l'article R.441-2-8 du CCH listant les motifs de radiation d'une demande de logement.

L'article L.441-2-2 du CCH dispose que tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Après chaque réunion, il est dressé un procès-verbal signé par le président et un membre de la commission. Il contient une feuille de présence. Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

Un exemplaire des procès-verbaux est transmis aux Préfets.

Sur les fiches de présentation des candidats sont portées les décisions des commissions. Ces fiches sont signées par le Responsable du service commercial et sont consignées ensuite dans le dossier du nouveau locataire ou du candidat selon la décision des commissions.

Conformément à l'article 109 de la loi ELAN, la commission examinera l'occupation des logements sur les territoires où se caractérisent un déséquilibre fort. Si la commission constate que le locataire est bien dans une situation telle que définit par l'article précédent cité, elle définira les caractéristiques du logement adapté au locataire. Le relevé des décisions sera consigné dans le procès-verbal de la commission.

Article 15 - Révocation

En cas de faute grave ou de non-respect de l'obligation de réserve et de discrétion par un membre de la Commission, le membre incriminé peut être révoqué par le Conseil d'Administration. Tout membre révoqué ne peut être désigné pendant cinq années.

Article 16 – Confidentialité

Les Commissions d'attribution respectent le pack de conformité rédigé par la CNIL

Toutes les personnes assistant aux Commissions d'attribution sont tenues à la confidentialité des informations qui sont portées à leur connaissance, et sur le contenu des débats échangés pendant les sessions.

Les documents de travail remis en séance sont laissés dans la salle afin d'y être ramassés et détruits.

Article 17 – Indemnisation des membres des Commissions

Tous les membres présents aux réunions des commissions d'attributions bénéficient des indemnités de déplacement et de remboursement de frais suivant les modalités décidées par le Conseil d'Administration, à l'exception des membres issus du personnel ou du représentant du réservataire CIL.

Article 18 – Modification du règlement intérieur

Toute modification au présent règlement sera impérativement soumise au Conseil d'Administration pour approbation.

Niort, le 17 octobre 2025