

**ACTUALISATION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET DU REGLEMENT INTERIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE
L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)**

L'activité de la CALEOL est régie par la politique générale d'attribution et par le règlement intérieur. La politique générale d'attribution définit les grandes orientations d'attribution des logements ; le règlement intérieur fixe les modalités de fonctionnement de la CALEOL.

Il convient d'actualiser régulièrement ces documents du fait des évolutions réglementaires et locales.

Les dernières versions de ces 2 documents dataient respectivement de mars 2020 et octobre 2019.

Les documents présentés sont mis à jour pour ce qui concerne le nouveau rôle d'examen de l'occupation sociale, désormais dévolu à la Commission.

Il est proposé au Conseil d'Administration de valider la politique générale d'attribution pour sa mise en œuvre par la Commission d'attribution des logements, ainsi que le règlement intérieur, tels que proposés dans les documents ci-annexés.

PJ :

- Politique générale d'attribution de la SA des Chalets
- Règlement intérieur de la CALEOL de la SA des Chalets

POLITIQUE GENERALE D'ATTRIBUTION

SA DES CHALETS

mise à jour le 31.03.2021

Préambule

L'attribution des logements est la compétence exclusive de la commission d'attribution dont la composition et les modalités de fonctionnement sont détaillées dans le règlement intérieur de la Commission d'attribution des logements (CAL), approuvé par le Conseil d'administration le 13 décembre 2019.

Conformément à la réglementation en vigueur et notamment à l'article R441-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), la politique générale d'attribution de logements est définie par le Conseil d'administration. Le présent document vient modifier le précédent document de politique générale d'attribution validé par le Conseil d'Administration le 23 mai 2019.

Pour la gestion des attributions, le bailleur social doit tenir compte de la réglementation, ainsi que des dispositifs locaux et des engagements contractuels :

- Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) qui définit les ménages visés et leurs besoins en matière de logement
- Les accords locaux
 - L'accord collectif départemental, signé pour 3 ans entre le préfet et les bailleurs sociaux, qui définit un objectif annuel d'attribution au profit de ménages cumulant difficultés économiques et difficultés d'insertion
 - L'accord collectif intercommunal, d'une durée de 3 ans, signé avec les Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'un Programme local de l'habitat qui fixe les grandes orientations des politiques d'attribution, article R302-1-2 du CCH. Il fixe les objectifs quantifiés d'attribution en faveur du public prioritaire et crée une commission de coordination qui émet un avis sur les attributions faites sur le territoire de l'EPCI.
Celui-ci se substituera dans sa mise en œuvre à l'accord collectif départemental sur le territoire où il s'applique, après agrément du représentant de l'Etat dans le département.

- Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs dès son entrée en vigueur, d'une durée de 6 ans, élaboré notamment par tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat.
- Les orientations prises au sein des Conférences intercommunales du logement et au sein des Conventions intercommunales d'attribution.
- Les contingents réservataires

Certains opérateurs bénéficient d'un droit de réservation sur les logements, en vertu de la réglementation ou au titre de leur participation financière.

Il s'agit, pour l'essentiel, de l'Etat, des collectivités locales et d'Action Logement.

Le bailleur social doit tenir compte de ces contingents dans l'attribution des logements.

1- LES OBJECTIFS GENERAUX DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES CHALETS

La politique générale d'attribution des Chalets est établie en l'application de l'article L441 du CCH qui stipule que l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

Selon ce même article, l'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la ville.

Dans ce cadre la politique d'attribution des Chalets a pour ambition, en partenariat avec les réservataires des logements :

- de répondre aux besoins de toutes les catégories de demandeurs,
- de viser la mixité sociale sur les groupes d'habitation,
- d'agir en faveur de l'insertion des demandeurs par l'habitat,
- de prendre en compte les besoins et attentes des locataires en place,
- de favoriser le parcours résidentiel des locataires Chalets.

En toutes circonstances, et de façon générale, l'objectif de la Commission d'attribution des logements pour chaque attribution est de viser la meilleure adéquation entre :

- **les besoins du demandeur ;**
- **les caractéristiques du logement ;**
- **les caractéristiques de l'environnement dudit logement.**

2 – LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION

A- LA DESIGNATION DES BENEFICIAIRES

Les articles R441-1 et suivants du CCH déterminent les bénéficiaires des logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré.

Aucune attribution ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement national.

- Les attributions sont réservées, d'une part aux personnes physiques dont les ressources sont inférieures à un plafond fixé par arrêté :
 - les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté ministériel,
- Les attributions sont réservées d'autre part aux personnes morales qui ont pour objet de les sous-louer les logements dans les conditions fixées par l'article L442-8-1 du CCH :
 - les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale,
 - les organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap, à des personnes de

moins de 30 ans ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique,

- les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants,
 - les associations dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences Universitaires
 - les personnes morales de droit public ou privé en vue de sous-louer à des accueillants familiaux, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants,
 - les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences, en vue de sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques,
 - les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, ou à des associations déclarées ayant pour objet de sous-louer meublé, pour une durée n'excédant pas 6 mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier,
 - les établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.
- Les attributions sont également réservées à des organismes en vue de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, selon les conditions fixées par l'article L442-8-1-1 du CCH :
- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale,
 - Les établissements ou services comportant un hébergement assurant l'accueil, notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse,

B- LES CONDITIONS DE RESSOURCES

L'accès aux logements est réservé aux ménages de ressources modestes. L'ensemble des personnes vivant au foyer doit avoir des ressources inférieures aux plafonds fixés par arrêté ministériel (arrêté du 29 juillet 1987 révisé) et actualisés chaque année le 1^{er} janvier en fonction de l'évolution de l'indice de révision des loyers.

1) L'APPRECIATION DES RESSOURCES

La situation du ménage s'apprécie au regard du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition N-2 (avant dernière année précédant celle de la signature du contrat de location), sauf en cas de baisse significative, récente et durable, des ressources du ménage et dans les conditions précisées par l'arrêté précité (article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987).

En cas de séparation du couple et dans les conditions de l'article L441-1 du CCH, seules les ressources du demandeur sont prises en compte.

Les ressources de l'enfant de parents séparés ne sont prises en considération qu'au titre du ménage au foyer duquel il est rattaché fiscalement.

Le niveau des ressources tient compte des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Ces plafonds sont fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge et en fonction de la catégorie du ménage, ainsi que de la région d'implantation du logement.

2) L'APPRECIATION DE LA COMPOSITION FAMILIALE

- La notion de couple s'applique aux personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité.
- Les personnes considérées comme vivant au foyer (article L442-12 du CCH) sont :

- le ou les titulaires du bail ;
- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;
- le concubin notoire du titulaire du bail ;
- le partenaire lié par un pacte civil de solidarité (PACS) au titulaire du bail ;
- et les personnes réputées à charge au sens fiscal (articles 194,196,196Abis et 196B du Code général des impôts) ;
- les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

3) LES DEROGATIONS AUX PLAFONDS

Par arrêté du préfet, il peut être dérogé aux conditions de ressources. L'arrêté précise les plafonds dérogatoires, les immeubles ou secteurs concernés, ainsi que la durée de la dérogation qui répond impérativement à l'un des objectifs suivants : résoudre des problèmes graves de vacance, faciliter les échanges de logements, permettre l'installation d'activités, venir en aide aux femmes victimes de violences, favoriser la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Le préfet peut également déroger localement et temporairement en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier occupé à plus de 65% par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement.

Enfin, les conventions des logements financés en PLUS prévoient que 10% des logements d'une opération peuvent être attribués à des ménages dont les ressources sont supérieures d'au plus 20% du plafond de ressources PLUS.

3- LA GESTION DES ATTRIBUTIONS

1) LES MODALITES DE GESTION

Les dossiers des candidats sont présentés par le service Attribution. La présentation de chaque candidat s'appuie sur la projection de la fiche récapitulative disponible dans l'outil de gestion de la commission du fichier commun de la demande locative sociale (IMHOWEB).

Cette fiche récapitulative comporte les informations nécessaires à l'examen des dossiers à savoir : la composition du ménage, les ressources, le motif de la demande, la situation et les

caractéristiques du logement actuellement occupé, l'ancienneté de la demande et les précédentes propositions...

La Commission d'Attribution des logements dispose également des caractéristiques principales du logement (collectif ou individuel, adresse, type, étage, loyer et charges).

Une simulation de l'APL à laquelle les candidats peuvent prétendre et le loyer résiduel sont également fournis aux membres de la Commission.

Cette présentation de chaque candidature doit permettre aux membres de la Commission de proposer un logement en adéquation avec la composition familiale du ménage, le degré d'urgence de la demande, ses capacités financières tout en respectant ses souhaits et ses attentes.

La Commission examine systématiquement au moins 3 demandes pour un même logement, sauf :

- en cas d'insuffisance du nombre de candidats (secteurs détendus, financements supérieurs au PLUS, signalement d'insuffisance par un réservataire ...)
- en cas de relogement de public prioritaire, au sens de l'accord collectif départemental et des articles L.441-1 et L.441-2-3 du Code de la construction et de l'habitat (y compris les candidatures désignées par le Préfet, en application de la procédure relative aux commissions de médiation DALO). S'agissant d'une obligation de résultat issu d'un objectif chiffré par les institutions et au regard de l'urgence et de la complexité des situations, il n'est pas souhaitable d'organiser systématiquement une mise en concurrence entre dossiers. **Cette dérogation est validée pour la catégorie 1** (détaillée ci-après en C 2 : Les critères de priorités sur le territoire de la Haute Garonne) **qui regroupe les situations les plus prioritaires de l'accord.**
- en cas de relogement dans le cadre du projet de rénovation urbaine. Il s'agit là aussi d'une obligation de résultat pour le bailleur qui s'inscrit dans un projet spécifique, qui exclut l'obligation de présenter systématiquement trois dossiers pour un même logement.

Enfin, il est noté que de nombreux demandeurs ne se mobilisent pas malgré les demandes de pièces justificatives. Il pourra donc être présenté en CAL des dossiers incomplets pour acter cette absence de mobilisation. Dans le cas de logements réservés à la SA des Chalets, **il ne pourra en être présenté qu'un par logement.**

2) LES DECISIONS DE LA COMMISSION

Pour chaque candidat, la Commission d'attribution des logements prend l'une des décisions suivantes conformément à l'article R441-3 du CCH :

- attribution du logement ;
- attribution du logement en classant les candidats par ordre de priorité ;
- attribution des candidats sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la Commission ;
- non attribution : cette décision est motivée ;
- rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions réglementaires et législatives d'accès au logement social.

A noter, en vertu de l'article L441-2-2, 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, sauf lorsque le membre du ménage candidat à l'attribution bénéficie ou a bénéficié d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du code civil .

4 - LES CRITERES D'ATTRIBUTION

A. LES CRITERES GENERAUX D'ANALYSE

Dans le cadre précisé précédemment, il conviendra d'apprécier plus particulièrement lors de l'étude de chaque dossier de demande de logement, les critères d'attribution suivants :

- Le respect des plafonds de ressources ;
- Le caractère prioritaire de la demande ;
- L'adéquation de la composition du ménage avec la typologie du logement ;
- Le respect des engagements conventionnels, notamment pour les financements particuliers ;
- La capacité d'insertion du ménage ;
L'insertion des familles dans le logement et dans son environnement humain doit être examinée avec l'aide, en tant que besoin, des services sociaux qui suivent les candidats au logement ;

- L'adéquation du profil du ménage avec le fonctionnement du groupe d'habitations et son environnement ;
- L'ancienneté de la demande.

B. LES CRITERES SPECIFIQUES DANS LE CADRE DE GROUPES D'HABITATIONS PRESENTANT UNE OCCUPATION SOCIALE FRAGILE

Chaque année, une liste actualisée des groupes socialement fragiles sera présentée en Conseil d'administration en vue de définir les axes spécifiques d'attribution pour l'année à venir.

C. LES CRITERES DE PRIORITE

Tout en visant l'objectif de mixité sociale énoncé plus haut et en tenant compte des demandes de réservataires mais aussi des demandes de mutation, la Commission d'attribution des logements attribue en priorité au public défini par la réglementation.

1) LES CRITERES GENERAUX DE PRIORITE

En vertu de l'article L441-1, le public prioritaire est le suivant :

- **les personnes dépourvues de logement** y compris celles qui sont hébergées par des tiers, les personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- **les personnes mal logées ou défavorisées** et 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 ;
- **les personnes hébergées** ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- **les personnes en situation de handicap**, ou les familles ayant à charge une personne en situation de handicap ;

- **les personnes logées dans des locaux impropres** à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, ainsi que les personnes logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, si elles ont au moins un enfant mineur, si elles présentent un handicap au sens de l'article L114 du Code de l'action sociale et des familles, ou si elles ont au moins une personne à charge présentant un tel handicap ;
- **les 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 1^{er} du Code civil ;
- **les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique** mentionné au 9° de l'article L312-1 du Code de l'Action Sociale ;
- **les personnes reprenant une activité après une période de chômage** de longue durée ;
- **les personnes exposées à des situations d'habitat indigne** ;
- **les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution** et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L121-9 du Code de l'action sociale et des familles ;
- **les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains** ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-5 à 225-10 du Code pénal ;

A noter :

- Les logements construits ou aménagés en vue d'une occupation par une personne en situation de handicap sont attribués à celle-ci ou à défaut de candidat en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou aux ménages les hébergeant (article R441-4 du CCH) ;
- Les caractéristiques du logement décent sont fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- La notion de suroccupation s'apprécie par référence aux dispositions de l'article D542-14 du Code de la sécurité sociale qui prévoit que la surface d'un logement ne peut être

inférieure à 16m² pour 2 personnes, auxquels il convient d'ajouter 9m² par personne supplémentaire.

2) LES CRITERES DE PRIORITE SUR LE TERRITOIRE DE LA HAUTE-GARONNE

La définition des personnes prioritaires résulte des articles L441-1 et L441-2-3 du CCH, complété des accords collectifs départementaux.

Ainsi, sur le département de la Haute Garonne, les publics prioritaires suivants ont été identifiés, répartis en deux catégories selon leur degré de priorité. Le degré de priorité est le croisement entre le niveau d'enjeu de la politique publique locale ou nationale à laquelle appartient la catégorie de ménages concernée et l'urgence moyenne de relogement de la catégorie de ménages concernée.

La catégorie 1 comprend les catégories de ménages considérées les plus prioritaires, elle regroupe :

- les ménages labellisés DALO par la commission de médiation,
- les ménages labellisés « CSE+ » par la commission sociale d'examen du 5ème PDALPD,
- les ménages concernés par une démolition dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de l'ANRU sur le territoire de Toulouse Métropole et du Muretain Agglomération,
- les personnes sortant d'appartement de coordination thérapeutique,
- les personnes hébergées ou logées temporairement,
- les personnes victimes de violences conjugales ou menacées de mariage forcé,
- les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou ses abords,
- les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution,
- les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains,
- les personnes dépourvues de logement,
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement,
- les personnes en situation de handicap.

La catégorie 2 comprend les autres catégories de ménages prioritaires, elle regroupe :

- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- les personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- les personnes ayant à charge des mineurs dans des locaux suroccupés ou non décents,
- les personnes mal logées ou défavorisées ou rencontrant des difficultés financières,
- les ménages labellisés « CSE » par la commission sociale d'examen du 5ème PDALPD,
- CIL de Toulouse Métropole : ménages concernés par une démolition dans le cadre d'une opération située en Quartier Politique de la Ville (QPV),
- CIL de Toulouse Métropole : ménages concernés par un relogement vivant dans une copropriété dégradée relevant du dispositif « initiative copro ».

70 % des relogements des publics prioritaires sont consacrés aux ménages de catégorie 1.

D. LA MIXITE SOCIALE

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 les plus modestes parmi les demandeurs de logement social. Cette règle s'applique sur le périmètre des EPCI tenus de se doter d'un PLH, ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Ainsi, sur ces EPCI au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées aux demandeurs du 1er 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.

Le même texte impose que soient consacrées au 50% des attributions en QPV au bénéfice des demandes relevant des 2èmes, 3èmes et 4èmes quartiles.

Par ailleurs, chaque année la SA des Chalets détermine les groupes d'habitation présentant une occupation fragile socialement et définit pour ces mêmes programmes, les orientations en matière d'attribution, en vue d'engager un rééquilibrage social.

E. L'OCCUPATION DES LOGEMENTS ET LA MOBILITE RESIDENTIELLE

1) L'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE LA SA DES CHALETS

L'article 109 de la loi ELAN (modifiant les articles L 441 – 2 et créant L 442-5-2 du CCH) prévoit que pour les logements situés dans des zones caractérisées par un déséquilibre important de l'offre et de la demande, le bailleur examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation des logements. Sont visées les situations suivantes :

- › Sur-occupation ou sous-occupation du logement ;
- › 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 représentant un handicap ;
- › Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Le bailleur transmet ces situations à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), elle constate le cas échéant la situation, définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire et peut conseiller l'accession sociale.

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

La CALEOL se réunit dans cette fonction tous les mois. Les services de la SA des Chalets rendent compte des suites des décisions prises par ses membres, dans les 6 mois maximum.

2) LES DEMANDES DE MUTATION AU SEIN DU PARC

La Commission d'attribution des logements portera une attention particulière aux demandes de mutation et **veillera à les favoriser** :

- en visant la mixité sociale ;
- en adaptant le logement à la composition familiale (sur occupation ou sous occupation). Dans le cas de sous occupation forte ou de relogements ANRU, la Commission se réservera le droit d'attribuer de façon dérogatoire un logement en légère sous occupation (écart < 3 entre le nombre d'habitants et la typologie du logement) ;
- en maintenant dans un habitat autonome les personnes âgées présentant des handicaps (si l'adaptation du logement n'est pas envisageable) ;

- en réalisant l'échange de logements situés dans un même ensemble immobilier de deux familles dont l'une a au moins trois enfants, l'échange ayant pour conséquence d'augmenter la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse (article 9-loi du 6 juillet 1989) ;
- en favorisant la recherche d'un logement adapté en cas de handicap d'un des occupants.

3) LA PRIORITE DONNEE AUX « MUTATIONS ECONOMIQUES »

Dans le cadre de sa politique de lutte contre les expulsions, la Commission d'attribution des logements donnera priorité aux locataires Chalets rencontrant des difficultés de paiement, du fait d'un déséquilibre durable entre la quittance et les ressources des intéressés.

Il est ainsi visé que 10 à 15 % des attributions soient réservés aux demandeurs de mutations déjà logés sur le parc des Chalets.

REGLEMENT INTERIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE
L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)
DE LA SOCIETE ANONYME D'HLM DES CHALETS
(Approuvé par le CA du 29.01.04 et maj le 21.05.21)

ARTICLE 1 – CREATION

Conformément à la réglementation en vigueur, il a été créé, par décision du Conseil d'administration de la SA des Chalets en date du 15 décembre 1999, une Commission d'attribution des logements domiciliée à Toulouse, 29 boulevard Koenigs.

ARTICLE 2 – OBJET

La CALEOL est l'instance décisionnaire en matière d'attribution.

Elle a pour mission :

- L'attribution nominative des logements ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au logement, qui appartiennent à la SA des Chalets ou qui sont gérés par elle
- Et désormais l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L442-5-2 du CCH

ARTICLE 3 – COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

L'activité de la Commission s'exerce sur tout le territoire où la SA des Chalets a elle-même compétence.

ARTICLE 4 - COMPOSITION

En application de l'article 441.9 du Code de la construction et de l'habitation, la composition de la CALEOL est arrêtée par le Conseil d'administration qui désigne 6 représentants au sein des membres de droit et des autres participants.

4-1 – Les membres désignés par le Conseil d'administration

La Commission est composée de six administrateurs dont deux administrateurs représentant les locataires. Ces administrateurs, disposant d'une voix délibérative, sont désignés, en son sein, par le Conseil d'administration. Les membres de la Commission peuvent être révoqués par le Conseil d'administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement. Chaque membre de la

Commission peut être remplacé par un suppléant dont les conditions de nomination et de révocation sont identiques à celles du membre qu'il remplace.

4-2 – Les membres de droit

Conformément à l'article 75 de la loi Egalité et citoyenneté, le représentant de l'Etat dans le département, les présidents des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat sont membres de droit et reconnus avec voix délibérative.

Le maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer, ou son représentant dûment mandaté (élu chargé du logement ou un agent du service logement de la commune), est membre de droit de la Commission et dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. Il est systématiquement invité à assister aux séances de la commission.

4-3 – Les autres participants

Conformément à l'article L441-2, modifié par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, les réservataires des logements, non membres de droit, participent avec voix consultative aux décisions de la CALEOL et ce, en cas de présentation de candidature sur un logement de leur contingent.

Est convié également avec voix consultative le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L 365-3 et ce, si l'agrément inclut la participation aux CALEOL. Ce représentant est désigné par les organismes agréés ou par le préfet lui-même.

Le président de la Commission peut également 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.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la Commission n'est pas limitée.

La durée du mandat des membres est limitée à quatre ans maximum correspondant au renouvellement des administrateurs des locataires.

ARTICLE 6 – PRESIDENCE DE LA COMMISSION

Les six membres de la Commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, un président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu. Le président dispose, lors des séances, d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

La Commission fixe les fonctions du président, à quatre ans maximum. Le président est toujours rééligible.

La Commission peut désigner un vice-président qui présidera la séance en cas d'absence du président.

Le président peut prendre seul les décisions en matière d'urgence. Il en informe la Commission lors de la séance suivante la plus proche.

ARTICLE 7 – FONCTIONNEMENT ET DELIBERATION DE LA COMMISSION

Les membres de la Commission sont convoqués aux séances par tous les moyens même verbalement par le président de la Commission sur un ordre du jour arrêté par lui.

Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, est convoqué, par tous les moyens également, aux réunions de la Commission.

Le président de la Commission peut également convoquer, à titre consultatif, par tous moyens les personnes de son choix.

La Commission peut valablement délibérer si trois membres de la Commission (non compris le maire) sont présents ou représentés et si au moins deux membres, titulaires ou suppléants, sont présents. La représentation d'un membre titulaire de la Commission peut être effectuée par la présence de son suppléant ou par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre, titulaire ou suppléant, de la Commission, présent lors de la séance. Chaque membre titulaire ou suppléant de la Commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

Lorsque l'EPCI sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une Conférence intercommunale du logement (CIL), prévue à l'article L441-1-5, et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L 441-2-8, son président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. A défaut, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. Il est tenu une feuille de présence par séance. Cette feuille est émargée par chaque membre présent. Le lieu des réunions est fixé au siège de la SA des Chalets.

Après chaque réunion, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le président de séance. Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

S'agissant de l'Examen de l'occupation sociale, l'article 109 de la loi ELAN (modifiant les articles L 441 – 2 et créant L 442-5-2 du CCH) prévoit que pour les logements situés dans des zones caractérisées par un déséquilibre important de l'offre et de la demande, le bailleur examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation des logements. Sont visées les situations suivantes :

- › Sur-occupation ou sous-occupation du logement ;
- › 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 représentant un handicap ;
- › Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Le bailleur transmet ces situations à la CALEOL, elle constate le cas échéant la situation, définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire et peut conseiller l'accèsion sociale.

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

La CALEOL se réunit dans cette fonction tous les mois. Les services de la SA des Chalets rendent compte des suites des décisions prises par ses membres, dans les 6 mois maximum.

ARTICLE 8 – GRATUITE DES MEMBRES DE LA COMMISSION

La fonction de membre de la Commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la Commission qui en exerce la présidence, sous réserve de l'application des décisions prises sur le sujet par les Conseils d'administration des 6 décembre 2007 et 19 juin 2014.

ARTICLE 9 – PERIODICITE DES REUNIONS

La Commission est réunie aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois tous les deux mois, à la diligence du président de la Commission.

ARTICLE 10 – COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION

La Commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d'administration de la SA des Chalets.

ARTICLE 11 – CONFIDENTIALITE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions et examens, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une CALEOL sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.