



REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DES LOGEMENTS (CALEOL) ET CHARTE D'ATTRIBUTION



Version 1 :

Validée par le Conseil d'Administration du 22.12.2020

Version 2 :

Validée par le Conseil d'Administration du 24.01.2023

Version 3 :

Validée par le Conseil d'Administration du 18.06.2024

Accusé de réception en préfecture 1
034-273400010-20240618-20240618-08-PRO-DE
Date de télétransmission : 19/06/2024
Date de réception préfecture : 19/06/2024

SOMMAIRE

1. LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION D'HERAULT LOGEMENT A TRAVERS 4 ENGAGEMENTS	5
1.1 Fidéliser les locataires	5
1.2 Assurer une qualité de service engagée pour notre public.	5
1.3 Assurer une qualité de service engagée pour le maintien à domicile des seniors	5
1.4 Promouvoir la mixité sociale et les équilibres sociaux dans le respect des obligations légales et territoriales	5
2. OBJET DE LA CALEOL	6
3. COMPOSITION DE LA CALEOL	6
3.1 Composition	6
3.2 Présidence	7
3.3 Suppléants	7
3.4 Empêchement- délégation de pouvoir	7
3.5 Durée des fonctions et conditions d'exercice	8
4. ORGANISATION DE LA CALEOL	8
4.1 Périodicité et lieu des réunions	8
4.2 Convocation et ordre du jour	8
4.3 Quorum et délibérations	9
5. CRITERES D'ATTRIBUTION ET DE PRIORITE	9
5.1 Critères d'attribution et de priorités définis dans le cadre réglementaire	9
5.1.1 Critères d'attribution	9
5.1.2 Critères de priorité	10
5.2 Critères définis par Hérault Logement	11
6. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DES CALEOL	12
6.1 Préalablement à l'instruction de la demande	12
6.1.1 Enregistrement et annulation de la demande	12
6.1.2 Libération d'un logement	12
6.1.3 La réservation de logement	12
6.1.4 L'instruction de la demande de logement	13
6.1.5 La demande de mutation ou d'échange de logement	13
6.2 La pré-commission d'attribution de logement	13
6.3 La pré-commission d'examen triennale de l'occupation des logements	14
7. PRESENTATION DES DEMANDES DE LOGEMENT POUR L'ATTRIBUTION DE LOGEMENT	14
7.1 Présentation des demandes	14
7.2 L'examen des dossiers	15
7.3 Décisions de la CALEOL	15
7.4 Procès-Verbal	16
7.5 Situations d'urgence	16
8. PRESENTATION DE L'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS	16
8.1 Présentation des locataires	16
8.2 Examen des dossiers	16
8.3 Décision de la CALEOL	16
8.4 Procès-Verbal	17

9. COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DE LA CALEOL	17
10. CONFIDENTIALITE	17
11. MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR ET DE LA CHARTE D'ATTRIBUTION	17

SOURCES REGLEMENTAIRES :

- CODE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION : ARTICLES L441 A L 441-2-6, R441-1 A R441-18
- LOI N° 2018-1021 DU 23 NOVEMBRE 2018
- LOI N° 2017-86 EGALITE ET CITOYENNETE DU 27 JANVIER 2017
- LOI N° 2015-1776 DU 28 DECEMBRE 2015 RELATIVE A L'ADAPATATION DE LA SOCIETE AU VIEILLISSEMENT
- LOI N° 2015-990 DU 6 AOUT 2015
- LOI N° 2014-366 DU 24 MARS 2014
- LOI N° 2009-323 DU 25 MARS 2009 DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION
- LOI N° 2007-290 DU 5 MARS 2007
- LOI N° 78-17 DU 6 JANVIER 1978 ET REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES (UE) 2016/679 DU 27 AVRIL 2016
- LOI N° 98-657 DU 29 JUILLET 1998 D'ORIENTATION RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LES EXCLUSIONS
- LOI N° 89-462 DU 6 JUILLET 1989 TENDANT A AMELIORER LES RAPPORTS LOCATIFS

PREAMBULE

L'attribution de logements sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement pour les personnes aux ressources modestes et les personnes défavorisées. L'attribution de ces logements doit tenir compte de la diversité de la demande, favoriser l'égalité des chances des demandeurs ainsi que la mixité sociale des quartiers et des villes. Les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux participent, chacun en ce qui les concerne, à la réalisation de ces objectifs.

Le Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logement (CALEOL) et la Charte d'Attribution des Logements d'Hérault Logement s'inscrivent dans le cadre de cette politique nationale du logement en respectant les conditions réglementaires d'attribution des logements sociaux.

La politique d'attribution d'Hérault Logement définie par son Conseil d'Administration s'attache à répondre à la diversité de la demande, à favoriser l'égalité des chances en matière d'accès au logement tout en préservant la mixité sociale au sein de son patrimoine.

Cette politique, conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect :

- Des dispositions légales,
- Des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées,
- Des conventions de réservation,
- Des orientations fixées par les Conférences Intercommunales du logement dans leurs accords collectifs intercommunaux,
- Des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs,
- Des objectifs de peuplement définis par les conventions intercommunales d'attributions

1. LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION D'HERAULT LOGEMENT A TRAVERS 4 ENGAGEMENTS

1.1 Fidéliser les locataires

Hérault Logement s'engage à fidéliser ses locataires en leur offrant la possibilité de réaliser leur parcours résidentiel par des mesures favorisant les mutations.

Dans le cadre du Plan Stratégique Social, mis à jour par une délibération du Conseil d'Administration datée du 19 mai 2021, les mutations des locataires en sous occupation et/ou les locataires seniors sont favorisées par le maintien du loyer, le transfert du dépôt de garantie et la prise en charge du déménagement si nécessaire.

Dans le cadre de ses constructions neuves, Hérault logement s'engage à affecter 5% au minimum de l'ensemble des logements réservés ou non, à des demandes de mutation en priorisant les mutations sociales sus visées.

1.2 Assurer une qualité de service engagée pour notre public.

Grâce à un engagement renforcé, Hérault Logement, améliore le confort et la sécurité des résidents. Il veille notamment à la propreté des logements et des parties communes, au suivi des demandes d'interventions techniques, à la maîtrise des charges, à la prise en compte des mesures environnementales, aux relations de voisinage ou encore au renforcement du dialogue bailleur - locataire.

1.3 Assurer une qualité de service engagée pour le maintien à domicile des seniors

Hérault Logement est certifié LABEL HSS depuis 2018.

Cette certification est un outil au service d'une politique préventive. Celle-ci vise à préserver le plus longtemps possible l'autonomie de la personne âgée à son domicile, entourée par des services de proximité renforcés.

Le Label HSS cible prioritairement des seniors autonomes. Hérault logement leur propose des adaptations techniques de leur logement, des parties communes de leur immeuble et de ses abords pour plus de confort et de sécurité et afin de limiter les risques de chutes, les rendre accessibles et ainsi faciliter la mobilité quotidienne de nos locataires.

Nous proposons à nos locataires HSS de bénéficier de l'écoute d'un référent sénior qui assure le suivi rigoureux des entreprises et les soutient dans leurs démarches administratives liées ou non à leurs logements.

1.4 Promouvoir la mixité sociale et les équilibres sociaux dans le respect des obligations légales et territoriales

La mixité sociale, générationnelle, professionnelle et culturelle, reste un des objectifs fondamentaux de la CALEOL, dans le respect des règles de non-discrimination.

La CALEOL est attentive à la préservation des équilibres sociaux afin de garantir de bonnes conditions de cohabitation entre les ménages.

La Commission veille ainsi à réduire la fragilité économique existante des groupes immobiliers dont le revenu moyen serait particulièrement bas.

Lors de la livraison de programmes neufs, Hérault Logement organisera, si possible, avec les partenaires, une réunion afin de conjuguer harmonieusement les priorités de chaque réservation et l'équilibre de l'ensemble du groupe immobilier.

2. OBJET DE LA CALEOL

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

Elle a pour missions :

- L'attribution nominative des logements appartenant à Hérault Logement.
- L'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L442-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutes les attributions réalisées sur le patrimoine relèvent exclusivement d'une décision de la commission d'attribution dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité retenus dans le présent document.

Ces critères sont appliqués quel que soit le contingent de réservation par le biais duquel le candidat est proposé.

3. COMPOSITION DE LA CALEOL

3.1 Composition

La CALEOL est composée comme suit :

Avec voix délibérante :

- 6 membres titulaires, dont un représentant des locataires. Ils sont désignés, en son sein, par le Conseil d'Administration.
- Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant. Il n'assiste qu'à l'attribution des logements de sa commune,
- Les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) en application du dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, ou leurs représentants,
- Le Préfet ou son représentant.
- S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 du Code de la Construction et de l'Habitation et comprenant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant.

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 du Code de la construction et de l'habitation.
- Les réservataires, pour ce qui concerne l'attribution des logements relevant de leur contingent.
- Par ailleurs, le Président de la Commission peut aussi appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

3.2 Présidence

Les membres titulaires de la commission, désignés par le Conseil d'Administration se réunissent et élisent en leur sein leur Président, à la majorité absolue. Le Président est élu pour la durée de son mandat de membre de la commission.

En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence du Président lors d'une séance de la CALEOL, les membres désignent pour cette séance, un Président de séance, à la majorité des membres présents ou représentés.

3.3 Suppléants

Le Conseil d'Administration désigne, en plus des membres titulaires de la commission, un membre suppléant pour chaque membre titulaire, dont un représentant des locataires. Chaque membre suppléant à vocation à remplacer, en cas de besoin, le membre titulaire qu'il remplace.

Les conditions de nomination et de révocation des suppléants sont identiques à celles des membres titulaires qu'ils remplacent.

3.4 Empêchement- délégation de pouvoir

En cas d'absence de suppléant ou d'empêchement, chaque membre titulaire de la commission pourra donner pouvoir à un autre membre titulaire de la commission pour le représenter. Ce pouvoir ne pourra toutefois pas être pris en compte pour le calcul du quorum.

Le pouvoir devra être consigné par écrit.

Chaque membre de la commission ne pourra recevoir qu'un seul pouvoir en plus du sien propre.

3.5 Durée des fonctions et conditions d'exercice

La durée du mandat de chaque membre de la CALEOL est limitée à la durée de son mandat en qualité de membre du Conseil d'Administration.

Les membres de la CALEOL peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration pour motif légitime et sérieux. Cette décision sera notifiée au membre révoqué.

En cas de décès, d'empêchement, de démission, ou de perte de la qualité pour laquelle le membre a été élu, son suppléant le remplace jusqu'au terme de son mandat.

A défaut de suppléant, le Président de la commission ou tout membre de la Commission saisira le Conseil d'Administration de la nécessité de procéder à une nouvelle désignation aux fins de remplacer le ou les membres dont la désignation est de sa compétence. Dans ce cas, la durée du mandat du nouveau membre désigné ne saurait excéder celle du membre remplacé.

Les membres titulaires ou leurs suppléants bénéficient d'une indemnité forfaitaire pour leur participation à une commission. Le montant de cette indemnité est fixé par délibération du Conseil d'administration.

Chaque membre s'interdit de percevoir toute rémunération directe ou indirecte, de quelque autre nature, du fait de l'exercice de cette fonction.

Les membres de la CALEOL exercent leur fonction dans le cadre d'une instance d'un organisme Hlm qui est chargée d'une mission de service public. Ils s'engagent à exercer leur fonction dans le respect de la mission ainsi dévolue à l'organisme et à garantir aux demandeurs une égalité de traitement.

De plus, chaque membre s'engage à adhérer complètement et sans aucune réserve au présent règlement intérieur.

4. ORGANISATION DE LA CALEOL

La CALEOL se déroule en deux parties pour chaque commune :

- Attribution des logements vacants
- Examen des situations d'occupation du parc

Si, au cours de l'année, aucun logement ne se libère sur une des communes impactées par la zone de déséquilibre offre et demande, une commission d'examen des situations d'occupation de son parc sera organisée en fin d'année.

4.1 Périodicité et lieu des réunions

Chaque CALEOL se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois tous les mois, en un lieu fixé pour chaque réunion, par le Président de ladite Commission dans l'ordre du jour communiqué.

4.2 Convocation et ordre du jour

Les membres avec voix délibérative et consultative sont convoqués par lettre, télécopie ou courriel, au moins trois jours francs avant la tenue de la CALEOL.

La convocation doit comporter l'ordre du jour, le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le secrétariat de la CALEOL est assuré par la direction proximité.

4.3 Quorum et délibérations

Une feuille de présence est signée à l'ouverture de la séance.

La CALEOL peut valablement délibérer, dès lors que trois de ses membres de droit avec voix délibérative sont présents, non compris le préfet, le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, le président de l'EPCI compétent en matière de PLH ou leurs représentants.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe, avec voix délibérative, uniquement à l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente.

En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission peut convoquer à nouveau ses membres dans un délai de 4 jours ouvrés.

Les décisions de la commission sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés ayant une voix délibérative.

En cas d'égalité des voix, le Maire, ou en cas d'absence de ce dernier, le Président, dispose d'une voix prépondérante.

Participent avec voix consultative : Les autres membres.

5. CRITERES D'ATTRIBUTION ET DE PRIORITE

En application de l'article R 441-9 du Code de l'Habitation et de la Construction, Hérault Logement définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail de la CALEOL en tenant compte du cadre réglementaire, des orientations des Conférences Intercommunales du Logement, des engagements partenariaux, de l'occupation sociale des résidences, de l'évolution de la demande et des principes d'attribution retenus par Hérault Logement.

La commission procède aux attributions des logements de son parc immobilier selon les dispositions exposées ci-après :

5.1 Critères d'attribution et de priorités définis dans le cadre réglementaire

5.1.1 Critères d'attribution

La politique d'attribution doit répondre aux objectifs définis par la réglementation et plus particulièrement, les dispositions de :

- L'Article L.441 du CCH contenant le cadre général des attributions avec notamment :
 - La mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées,
 - La prise en compte de la diversité de la demande constatée localement afin de favoriser l'égalité des chances des demandeurs ainsi que 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 et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV).
- L'Article L. 441-1 du CCH qui précise les critères à prendre en compte pour procéder aux attributions, à savoir :
 - Le patrimoine, la composition du ménage, le niveau de ressources, les conditions de logement actuelles du ménage, l'éloignement du lieu de travail, la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs et la mobilité liée à l'emploi,
 - L'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistant(e)s maternel(le)s agréé(e)s.

5.1.2 Critères de priorité

Les EPCI tenus de se doter d'un Plan local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville sont tenus, depuis le 1er janvier 2024, de mettre en place un système de cotation de la demande, inscrit dans le Plan partenarial de gestion de la demande (PPGD). Sur le territoire de ces EPCI, c'est donc leur propre système de cotation qui s'applique aux demandes de logements sociaux.

En dehors de ces territoires, le système de cotation suivant demeure applicable, à titre d'aide à la décision.

L'Article L. 441-1 du CCH définit les critères de priorité visant les personnes suivantes :

Cotation 8 points :

- Les ménages déclarés prioritaires par la commission de Médiation DALO ;
- Les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L114 du code de l'action sociale et des familles ou familles ayant à leur charge une personne en situation d'handicap ;
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L312-1 du même code ;
- Les personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficulté d'insertion sociale ;
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS justifiant de violences au sein d'un couple ou entre partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié à un PACS 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 ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du code civil ;
- Les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie, condamnée, et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, d'une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - Une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels les victimes se trouvent ou qu'elles fréquentent,
 - Une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- 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 prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement ;

- Les mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

5.2 Critères définis par Hérault Logement

Cotation 6 points :

- Les ménages ayant une demande de mutation dans le cadre des opérations de démolition-reconstruction du patrimoine d'Hérault Logement ;
- Les ménages ayant une demande traitée dans le cadre de l'examen triennal de l'occupation des logements ;
- Les ménages ayant une demande de mutation relevant de la sous-occupation, sur-occupation, vieillissement, handicap ;
- Les ménages ayant une demande de mutation dans le cadre de non levée d'option d'achat pour un logement en PSLA ;
- Les ménages dont la demande a été présentée à trois reprises en commission et n'ayant pas fait l'objet d'une proposition.

Cotation 5 points :

- Les ménages ayant une demande de mutation et de logement dont l'ancienneté est supérieure à 36 mois ;
- Les ménages ayant une demande ayant déjà reçu un accord CALEOL et n'ayant pas fait l'objet d'une proposition.

Cotation 4 points :

- Les ménages souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail ;
- Les ménages ayant une demande d'assistante maternelle, d'assistante de vie, de famille d'accueil (sur présentation du justificatif d'agrément) ;
- Les ménages ayant une demande de mutation pour troubles graves de voisinage.

Cotation 3 points :

Les étudiants justifiant de ressources.

Cotation 2 points :

La demande d'association pour du logement relais ou bail glissant.

Cotation 1 point :

Les ménages ne bénéficiant pas chez un autre bailleur d'un logement à loyer modéré.

6. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DES CALEOL

6.1 Préalablement à l'instruction de la demande

6.1.1 Enregistrement et annulation de la demande

Dès réception du formulaire CERFA de la demande de logement social renseignée, accompagnée de la copie de la pièce attestant l'identité du demandeur et s'il y a lieu, de la régularité de son séjour sur le territoire national, la demande fait l'objet d'un enregistrement dans les conditions prévues à l'article R441-2-5 du CCH.

Cet enregistrement donne lieu à l'attribution d'un numéro unique départemental.

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

L'annulation de la demande de logement social ne peut intervenir que dans l'un des cas suivants :

- L'acceptation par le demandeur de l'attribution d'un logement ;
- La renonciation à sa demande par le demandeur par écrit ;
- Le non-renouvellement de la demande à l'issue du délai de validité d'un an.

6.1.2 Libération d'un logement

A chaque vacance de logement, le (la) chargé(e) de clientèle en informe le Maire de la commune d'implantation des logements et les réservataires.

6.1.3 La réservation de logement

En matière d'attribution de logements sociaux, l'État, les collectivités territoriales, les EPCI, Action Logement, etc... bénéficient d'un droit de réservation portant sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du parc locatif social, conformément à la mise en œuvre de la loi ELAN (art 114) et au décret du 20 février 2020. Cette réservation donne lieu à une convention entre les parties concernées.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux EPCI etc. en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts, ne peut représenter globalement plus de 20% du flux annuel sur leur territoire.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties par Hérault Logement à l'État, aux collectivités territoriales, aux EPCI en échange d'un apport de terrain ou d'un financement.

Dans le cadre de ces conventions de réservation, le Maire, le Président de métropole, d'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou du Conseil Départemental peut proposer aux services en charge de préparer les commissions des candidats à l'attribution de logement qui lui sont réservés.

Les réservataires disposent du délai fixé par la convention de réservation pour présenter plusieurs candidats satisfaisant à la réglementation HLM.

Les réservataires sont informés par courriel de la libération du logement.

Le contingent de logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut excéder 30% du total des logements dont 5% pour les personnels civils et militaires de l'État.

6.1.4 L'instruction de la demande de logement

L'instruction est réalisée par l'agence concernée. Ce contrôle porte pour chaque dossier présenté en CALEOL sur :

- L'application et la vérification des plafonds de ressources avec prise en compte des dérogations éventuelles ;
- Les pièces fournies et les demandes de pièces complémentaires ;
- La mise à jour du dossier du demandeur ;
- La synthèse des éléments et un calcul du taux d'effort sur la base d'une simulation APL.

Pour chaque demande, les dossiers comportent nécessairement un avis d'imposition N-2 à la date de la CALEOL.

Les dossiers proposés aux CALEOL d'octobre, novembre, décembre comporteront les avis d'imposition N-1 et N-2.

6.1.5 La demande de mutation ou d'échange de logement

Les attributions sur demande de mutation ou d'échange seront examinées sous conditions :

- Le demandeur est locataire depuis plus de 12 mois sur le parc d'Hérault Logement ;
- Le locataire est à jour de ses paiements ;
- Le locataire est à jour de son assurance locative ;
- Le locataire ne crée pas de trouble de voisinage ;
- Le locataire doit avoir correctement entretenu son logement.

Pour chaque demande de mutation instruite, le Gestionnaire de Secteur complète une notice d'information qui inclut notamment un indicateur sur les travaux chiffrés de remise en état.

6.2 La pré-commission d'attribution de logement

En présence des Chargé(e)s de clientèle, du Responsable clientèle et/ou du Responsable d'agence, une présélection de plusieurs dossiers de demandeurs est effectuée pour chaque logement à attribuer en fonction de(s) :

- La catégorie de financement du logement et son plafond de ressources,
- Le motif de la demande,
- La cotation de la demande,
- Les objectifs de mixité sociale liés au Quartier Prioritaire de la politique de la Ville,
- La politique d'attribution notamment le HSS,
- Réservataire.

Cette instance interne de travail préparatoire a pour objectif la vérification de la complétude des dossiers et l'éligibilité au patrimoine visé.

Les demandes de logement sont présentées en CALEOL selon la cotation de la plus élevée à la moins élevée.

En cas d'égalité, l'ancienneté est prise en compte pour le classement de la demande.

6.3 La pré-commission d'examen triennale de l'occupation des logements

Depuis le 1^{er} janvier 2019, dans les zones se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement mentionnées à l'article L442-5-2 du CCH, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation du logement des locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement ;
- 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 ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

En présence des Chargé(e)s de clientèle, du Responsable clientèle et/ou du Responsable d'agence, une préconisation est saisie sur un futur parcours résidentiel indiquant les caractéristiques du logement à proposer :

- Relogement vers un logement adapté à la composition familiale actuelle ;
Logement plus petit ou Logement plus grand
- Relogement vers un logement adapté à la situation de santé ;
Logement adapté
- Relogement vers un logement non adapté
Logement standard
- Relogement vers un logement adapté à la situation financière ;
Logement PSLA / PLS / LLI - Sortie du parc social

7. PRESENTATION DES DEMANDES DE LOGEMENT POUR L'ATTRIBUTION DE LOGEMENT

7.1 Présentation des demandes

Conformément à l'article R441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, la CALEOL examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer (sauf en cas de glissement de bail).

Il est fait exception à cette obligation uniquement dans les trois cas suivants :

- Candidatures de personnes désignées par le préfet en application du 7^{ième} alinéa du II de l'article L441-2-3 du CCH (candidat DALO) ;
- En cas d'insuffisance du nombre de candidats ;
- Candidatures présentées pour l'attribution de logement ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D331-25-1 du CCH.

Une liste de présentation des candidats par logement, résidence et commune classés selon la cotation peut être projetée sur écran à l'attention des membres de la CALEOL, répondant ainsi à la démarche de dématérialisation d'Hérault Logement et aux obligations de confidentialité.

Chaque candidature fait l'objet d'une description synthétique, rapprochée de la description du logement permettant aux membres de la CALEOL de statuer sur l'ordre des décisions.

Le Directeur de Proximité et ses collaborateurs assistent aux délibérations et assurent le secrétariat de la séance. Seuls les dossiers présélectionnés et instruits lors de la pré-CALEOL seront examinés lors des séances et aucune autre nouvelle demande ne sera acceptée en séance.

Les séances ne sont pas publiques.

7.2 L'examen des dossiers

La commission examinera :

- Les dossiers de demande ;
- Les dossiers de mutation ;
- Les dossiers d'échange ;
- Les dossiers de demande d'association pour un bail glissant ou logement relais ;
- Le glissement du bail de l'association vers le sous locataire.

7.3 Décisions de la CALEOL

Plusieurs candidats seront retenus par logement disponible, avec un ordre d'attribution déterminé selon les choix de la CALEOL.

L'attribution de logement par classement :

- L'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'attribution de l'offre faite dans les conditions de l'article R441-10 par le ou les candidats classés devant lui.

L'offre de logement indique, comme le prévoit l'article R441-10 du CCH, le délai de réponse de 10 jours accordé au bénéficiaire de l'offre pour faire connaître son acceptation ou son refus.

Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus et entraîne l'annulation de la proposition.

- L'attribution de logement proposée à un candidat sous condition suspensive :

Elle relève soit des pièces liées aux plafonds de ressources, soit des pièces justifiant la régularité de séjour. Le candidat aura un délai de 8 jours pour fournir le document demandé permettant de lever la condition suspensive.

Le cas échéant, l'attribution du logement sera effective.

A défaut, la décision d'attribution sous condition suspensive se transforme sans formalité supplémentaire en une décision de non-attribution.

- La non-attribution du logement (ou refus) au candidat :

Dans ce cas le bailleur doit informer le demandeur du motif retenu par la CALEOL. Le refus peut être notamment motivé par :

- La non-fourniture ou la non-complétude des dossiers ;
- L'inadaptation de la typologie ou du loyer à la composition et aux ressources de la famille ;

- Le rejet pour irrecevabilité de la demande :

La demande n'est pas recevable au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social (dépassement des plafonds de ressources, irrégularité du séjour, propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et ses capacités ou d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé, présentation de pièces falsifiées ou d'informations erronées à condition de pouvoir en apporter la preuve irréfutable).

Dans ce cas, le bailleur doit notifier au demandeur la décision motivée de rejet et procéder à la radiation de la demande dans le SNE dans un délai de 1 mois après la notification.

7.4 Procès-Verbal

A la fin de chaque séance, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance.

Le procès-verbal est conservé, par ordre chronologique, dans un registre spécial et permet l'édition d'une fiche de proposition de logement reprenant pour chaque logement les décisions de la Commission. Cette fiche est signée par le Responsable d'agence et sert de support à l'envoi et au suivi des propositions aux candidats.

7.5 Situations d'urgence

Pour les cas d'extrême urgence de relogement de familles sinistrées à la suite d'un incendie, d'une catastrophe naturelle, ou exposées du fait de leurs conditions d'habitat à un péril imminent menaçant leur santé ou leur intégrité physique, le Président de la commission, peut, à titre tout à fait exceptionnel, décider d'accueillir dans un logement un ménage pour lequel l'attribution sera prononcée ultérieurement. (Circulaire du 27 Mars 1993 du ministère de l'Équipement, du logement et des transports).

8. PRESENTATION DE L'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Depuis le 1^{er} janvier 2019, dans les zones se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement mentionnées à l'article L442-5-2 du CCH, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation du logement des locataires.

8.1 Présentation des locataires

La présentation des locataires aux membres de la CALEOL est réalisée sur un document comportant la préconisation de l'agence pour examen et décision.

Cette liste peut être projetée, répondant ainsi à la démarche de dématérialisation d'Hérault Logement et aux obligations de confidentialité.

8.2 Examen des dossiers

L'examen triennal portera sur les locataires en situation de :

- Sur-occupation du logement ;
- 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 ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement ;
- Des dossiers relevant de la catégorie ci-dessus pourront être traités exceptionnellement pendant la première période triennale.

8.3 Décision de la CALEOL

La CALEOL formule un avis sur le parcours résidentiel à proposer aux locataires :

- Validation de la préconisation ;
- Autre préconisation ;

Cet avis est notifié par courrier au(x) locataire(s) à l'exception de ceux de 75 ans et plus qui, compte tenu de leur fragilité, ne se verront pas adresser cette notification.

8.4 Procès-Verbal

A la fin de chaque séance le Président de séance signe le Procès-verbal.

L'ensemble des procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial et classés par ordre chronologique.

9. COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DE LA CALEOL

Le président de la CALEOL présente et commente l'activité de la CALEOL une fois par an devant le Conseil d'Administration conformément à l'article R441-9 du CCH.

Ce rapport rend compte du respect du Règlement Intérieur et de l'atteinte des objectifs de la Charte.

10. CONFIDENTIALITE

Au-delà du respect des dispositions législatives relatives à la protection des personnes (loi « informatique et libertés ») et compte tenu du caractère nominatif des demandes de logement et des décisions prises, les collaborateurs de l'Organisme instruisant les demandes de logement et les membres de la CALEOL sont tenus à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance.

Ils ne doivent divulguer aucune information qui résulte du déroulement des commissions ou pourrait parvenir à leur connaissance à l'occasion de celles-ci.

Cette obligation de discrétion et de confidentialité se poursuit, sans limitation de durée, à l'issue de leur mandat.

Les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision doivent être laissés sur place.

11. MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR ET DE LA CHARTE D'ATTRIBUTION

Toute modification de ce document sera ratifiée dans les mêmes conditions que le présent document et approuvée par délibération du Conseil d'Administration.