



Règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

Adopté par le Conseil d'Administration du 25 juin 2020

Article 1 - Objet	3
Article 2 – Déontologie.....	3
Article 3 - Composition des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements	4
Article 4 - Durée du mandat des membres des Commissions	5
Article 5 - Modalités de convocation des membres avec voix délibérative ou consultative	5
Article 6 - Présidence et Règles de quorum et de prise des décisions.....	6
Article 7 - Rôle des Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements	6
Article 8 - Fonctionnement des Commissions.....	7
8-1 - Présentation des dossiers	7
8-2 - Modalités de décision	7
Article 9 - Relogement d'extrême urgence à titre précaire	9
Article 10 - Modalités de communication des suites de l'instruction d'un dossier et de décision des Commission d'Attribution	8
Article 11 - Voies et délais de recours contre une décision des Commission d'Attribution des Logements	10
Article 12 - Procès verbaux.....	10
Article 13 - Bilan d'activité des Commission d'Attribution	9

Article 1 - Objet

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) sont créées par le Conseil d'Administration (CA). Il en désigne dans le cadre des dispositions légales et réglementaires, les membres permanents, pouvant être révoqués à tout moment par ce Conseil, en particulier en cas de manquement aux dispositions de l'article 2. Le Conseil doit dès lors pourvoir à leur remplacement sans délai.

Conformément aux dispositions des articles L. 441- 2 et suivants et R. 441-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, il est créé deux commissions chargées de l'attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements : la première avec pour compétence géographique Paris et les communes limitrophes, et la seconde pour le reste du patrimoine.

Le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il valide, sur proposition des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, le règlement intérieur des Commissions qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement et précise, notamment, les règles de quorum régissant ses délibérations.

La décision d'attribution nominative d'un logement locatif à un ménage déterminé, en application de l'article L 441-2 du code de la construction et de l'habitation, est de la compétence des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements d'Aximo ; les commissions de désignation des réservataires ayant vocation à présenter des propositions de candidats.

Le présent règlement prend en compte les nouvelles dispositions de l'Article 75 de la Loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 ainsi que celles de la Loi Elan publiée le 24 novembre 2018.

Article 2 – Déontologie

Les membres des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sont tenus à respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens et les règles déontologiques suivantes :

- garantir l'égalité de traitement des demandeurs
- être impartial
- assurer la confidentialité des données personnelles fournies par les demandeurs
- observer un devoir de réserve

Les personnes appelées à assister aux Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, dont les collaborateurs de la Société notamment chargés de préparer, d'exécuter les décisions et d'assurer le secrétariat des Commissions, sont tenues à une obligation de discrétion absolue à l'égard des tiers sur le contenu des débats en séance.

Les membres des Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements s'obligent à se préserver de tout risque de conflits d'intérêt lié à leur mandat au sein de ces Commission.

Seuls les remboursements des frais de transport sur justificatifs et le versement d'une indemnité forfaitaire de déplacement peuvent être décidés par le Conseil d'Administration et alloués aux membres des Commission.

Article 3 - Composition des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Afin de garantir une collégialité gage de transparence dans ses décisions, les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements d'Aximo sont composées de:

Avec voix délibérative :

- Cinq (5) membres titulaires, désignés par le Conseil d'Administration plus des éventuels suppléants.
- Un (1) administrateur représentant les locataires en qualité de titulaire et un suppléant désignés par le Conseil d'Administration.
- Des maires des communes ou leurs représentants sur lesquelles sont situés les logements à attribuer, pour l'attribution de leurs logements.
- 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 CCH et comprenant l'attribution des logements, du ou de la président(e) de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de l'organisme mandant ou son ou sa représentant(e).
- Les Préfets des départements concernés ou leurs représentants, qui est membre de droit
- Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les présidents du conseil de territoire des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris ou leurs représentants sont membres de droit pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents.

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement prévue à l'article L. 441-1-5 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. En l'absence du maire de la commune ou de son représentant, le Président de séance dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité.

Avec voix consultative :

- Un(e) représentant(e) des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH désigné dans les conditions prévues par décret ;
- A Paris, les maires d'arrondissement ou leurs représentant(e)s pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement ;
- Les réservataires non membres de droit participent aux décisions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements qui concernent l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le président des Commissions peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Article 4 - Durée du mandat des membres des Commissions

Chaque administrateur, membre des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, est désigné pour une durée correspondant à la durée de son mandat d'administrateur.

Tout membre des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements non administrateur est désigné pour une période de quatre ans.

Article 5 - Modalités de convocation des membres avec voix délibérative ou consultative

Afin de garantir une fluidité maximale dans le traitement des candidatures, les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements se réunissent au moins une fois par mois au siège d'Aximo, selon un calendrier fixé semestriellement remis à chaque membre de droit et valant convocation.

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peuvent augmenter ou diminuer la fréquence de leurs séances en cas de besoin ; les modifications éventuellement apportées étant communiquées à chacun dans un délai raisonnable.

Par ailleurs, conformément à l'article L441-2 (III dernier alinéa) du CCH les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, après accord du représentant de l'Etat dans le département, peuvent prendre une forme numérique en réunissant tout ou partie de ses membres à distance. Cette possibilité est ouverte aussi bien aux membres permanents qu'aux participants avec voix consultatives.

Ainsi, pendant la durée de séance numérique, le(s) membre(s)/ participant(s) non présent(s) physiquement, fai(ou)t 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.

Au moins deux jours avant les Commissions, est adressé par courrier électronique l'ordre du jour pour les logements à attribuer sur les territoires les concernant aux :

- Maires des communes ou leurs représentants
- Pour Paris, maires d'arrondissement ou leurs représentants
- Les Préfets des départements ou leurs représentants,
- Présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, aux Présidents du conseil de territoire des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris ou leurs représentants.

L'ordre du jour est adressé dans les mêmes conditions pour les logements relevant de leur contingent aux réservataires non membres de droit.

Le Préfet du département du siège de la société, reçoit l'ordre du jour de tous les logements à attribuer de tout le territoire d'AXIMO.

L'ordre du jour comprend les références, adresses, typologies, financements, réservataires des logements à attribuer ainsi que l'heure approximative de début d'examen des candidatures correspondantes. En cas de commissions dématérialisées, la convocation comprendra également les formalités d'accès à la séance.

Article 6 – Présidence, règles de quorum et de prise des décisions

Les membres titulaires, qui composent les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, élisent en leur sein à la majorité absolue le ou la président(e) des commissions. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu président. Ils élisent également un vice-président.

En cas d'absence du président et vice-président, les membres désignent un président de séance.

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peuvent valablement délibérer, dès lors que trois (3) de leurs membres de droit avec voix délibérative sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des membres ayant voix délibérative, présents, à distance ou représentés. Le vote s'effectue à haute voix ou à main levée.

Tout membre des Commissions pourra recevoir un pouvoir de la part d'un autre membre ; ce pouvoir ne pourra toutefois être pris en compte dans le calcul du quorum. Chaque membre des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements ne pourra recevoir plus d'un pouvoir en plus du sien propre.

Les membres de droits ne pouvant siéger s'assurent, dans la mesure du possible, de leur représentation, afin que leur absence ne remette pas en cause la tenue de la réunion.

En cas d'absence de quorum, le président des Commissions convoque à nouveau ses membres dans un délai de 4 jours francs. Celles-ci peuvent alors statuer quel que soit le nombre de membres présents.

Article 7 - Rôle des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Toutes les attributions réalisées sur le patrimoine d'Aximo relèvent exclusivement d'une décision des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité définis notamment dans la charte d'attribution qui guide les choix des Commissions. Ces critères sont appliqués quel que soit le contingent de réservation du logement par le biais duquel le candidat est proposé.

De plus, pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat, conformément à l'article L-442-5-2 du CCH, introduit par la loi Elan du 23 novembre 2018, la CALEOL examine pour avis, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupations des logements des locataires soumis par le bailleur et qui sont dans une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;
- 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.

Les articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 sont applicables aux locataires ainsi identifiés.

Article 8 - Fonctionnement des Commissions

Au moins deux jours avant les Commissions d'Attribution, est adressé par courrier électronique l'ordre du jour pour les logements aux membres avec voix délibératives et consultatives selon les modalités définies à l'Article 5.

L'ordre du jour comprend les références, adresses, typologies, financements, réservataires des logements à attribuer ainsi que l'heure approximative de début d'examen des candidatures correspondantes.

Une feuille de présence est signée, à l'ouverture de la séance, par les membres permanents et, en cours de séance, par les autres participants.

Pour les séances dématérialisées, la liste des participants permanents est diffusée en début de séance et est actualisée en cours de séance à l'arrivée des autres participants.

En cas de participation à distance, une invitation à joindre la séance est envoyé deux jours avant les commissions aux membres permanents ou participants avec voix consultatives. Ils valident alors leur présence en acceptant l'invitation.

8-1 - Présentation des dossiers

Avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant notamment le montant du loyer net, le montant des charges locatives, l'adresse, le type, la surface, l'étage, le réservataire ainsi que le financement.

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle. Un travail est en cours pour rendre les dossiers présentés anonymes.

La présentation des logements et des candidatures est projetée sur écran. Lors des CALEOL dématérialisées, les participants à distance peuvent visualiser ces informations via un partage d'écran.

Les membres connaissent ainsi la situation et composition familiale, la situation économique, la situation actuelle avec adresse et type du logement, les revenus imposables de l'année N-2 comparés au plafond de ressources et éventuellement revenus imposables de l'année N-1, les trois premiers motifs de sa demande ainsi que leur éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement.

Si les candidats relèvent d'un dispositif particulier, l'information est communiquée des CALEOL.

Il est également précisé aux membres une estimation de l'APL ou de l'AL à laquelle les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataires du logement proposé. Pour les logements conventionnés, le montant de la RLS est indiqué.

L'estimation d'un « forfait charge » pour les logements dont les charges de chauffage et d'eau sont supportées directement par le locataire est calculé sur la base suivante :

Forfait eau	4m ³ /pièce
Forfait chauffage eau	6€/pièce
Forfait chauffage	1€/m ² SH

* valeur 2018

Ces données permettent de calculer le montant du loyer résiduel, le taux d'effort et le «reste à vivre» de chaque candidat.

Le nombre de point issu de la grille de cotation d'Aximo après instruction, est indiqué aux membres de la Commission pour tous les dossiers complets.

Ces indications permettent aux membres de comprendre la situation, de juger de la pertinence de la proposition du logement, et de statuer sur la proposition soumise.

L'ensemble de pièces justificatives constituant les dossiers de candidatures est à la disposition des membres des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements pour toute précision nécessaire.

Un procès verbal (PV) des décisions est dressé en séance et signé par le président ou le vice-président. Le PV est conservé par Aximo et mis à disposition pour contrôle par tout membre permanent des CALEOL ainsi que par les services de l'Etat. Ce PV est également transmis aux Préfets.

Il comprend pour chaque candidature la nature de la décision et le rang de classement en cas de présentation de plusieurs candidats sur un même logement.

Les éléments de recevabilité du dossier, notamment au regard de la régularité de la présence sur le territoire national et l'avis d'imposition, sont appréciés au jour de l'attribution.

Les dossiers des ménages ayant refusé la proposition de logement avant la présentation du logement en commission d'attribution ne sont pas présentés.

8-2 - Modalités de décision

Sauf exceptions prévues par les textes, les Commissions d'Attribution des Logements doit examiner au moins trois dossiers pour un même logement. En cas d'insuffisance de candidats les réservataires doivent attester de cette carence ou désigner d'autres candidats, faute de quoi les Commissions d'Attribution se réserve le droit d'examiner en complément un ou plusieurs candidats issu(s) du fichier régional des demandeurs et soumis par les services d'Aximo.

Pour chaque dossier examiné, les Commissions d'Attribution fonde sa décision (attribution, attribution par classement par ordre de priorité, attribution assortie d'une réserve, différé, non attribution ou rejet pour irrecevabilité) en s'appuyant prioritairement sur les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles suivantes :

- Article L 441 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et R 441-1 et suivants de ce même code relatif aux conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources ;
- Charte d'attribution des logements d'Aximo validée par le Conseil d'Administration ;
- Charte des mutations pour les communes et établissements publics de coopération intercommunale concernés ;
- Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;
- Orientations stratégiques des conférences (inter)communales du logement, instaurées dans le cadre de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) ;

Dans le cas de baux d'habitation à des personnes morales agréées au titre de l'intermédiation locative, les Commissions d'Attribution statuent quant à l'attribution à la personne morale.

Outre ses prérogatives réglementaires, les Commissions d'Attribution a également compétence pour examiner certaines situations particulières, notamment :

- Droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (article 13 de la Loi du 1er septembre 1948) ;
- Maintien dans les lieux ou relogement d'un occupant ne pouvant bénéficier d'un transfert ou d'un droit au bail suite au départ ou décès du locataire en titre.

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sont souveraines dans ses décisions et indépendante des services d'Aximo.

Article 9 - Relogement d'extrême urgence à titre précaire

Sont exclus d'un examen en commission d'attribution, les conventions d'occupations précaires (COP) passées dans le cadre d'un relogement temporaire suite à un sinistre ou passées dans le cadre d'un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

Article 10 - Modalités de communication des suites de l'instruction d'un dossier et des décisions des Commission d'Attribution

Dans un souci de mieux informer et de manière plus réactive quant aux suites de l'instruction du dossier de candidature, Aximo s'est fixé comme objectif les modalités de communication suivantes à destination :

Des candidats

L'objectif est d'informer le candidat à chaque étape :

- Courrier de notification d'attribution avec ou sans ordre de classement, ou assortie d'une réserve dans les trois jours calendaires ;
- Courrier de notification de non-attribution exposant le ou les motifs dans les trois jours calendaires ;
- Courrier d'information quant à la signature du bail par le candidat de rang inférieur.

Par ailleurs, un travail est engagé afin de permettre aux candidats d'être informés par SMS ou courriel de l'examen de leur dossier par la CALEOL et du résultat.

Après des réservataires et partenaires

À l'issue des Commissions d'Attribution :

- aux réservataires : envoi par courriel des décisions concernant les candidats relevant de leur contingent
- aux maires d'arrondissement de Paris, maires, présidents d'établissements publics de coopération intercommunale, présidents du conseil de territoire des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris et représentants de l'Etat du département : envoi par courriel de toutes les décisions relevant de leur territoire.
- le Préfet du département du siège de la société étant destinataire de l'ensemble des décisions quelque soit le réservataire et le territoire.

Article 11 - Voies et délais de recours contre une décision des Commissions d'Attribution

Une décision des Commissions d'Attribution peut être contestée par les personnes intéressées :

- par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision puis, suite à ce recours gracieux, par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Paris :
 - ✓ soit dans un délai de deux mois en cas de rejet de la demande,
 - ✓ soit dans un délai de deux mois en cas d'absence de réponse au terme de deux mois, le silence valant rejet implicite.
- ou directement par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Paris dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Les recours gracieux sont examinés en séance. Une fiche synthétique reprenant la décision contestée, le logement sur lequel était proposé le ménage, sa situation au moment de l'examen par la CALEOL, ainsi que les termes du recours, est présentée en séance. Outre ces informations, et afin de permettre à la commission d'examiner le recours dans son contexte, les informations relatives à la situation des ménages présentés sur le même logement sont mises à disposition de la CALEOL.

La décision de la CALEOL peut être soit :

- défavorable, avec maintien de sa décision initiale
- favorable, avec réexamen de la situation du demandeur, sur le même logement ou à défaut de possibilité, sur un autre logement adapté.

La décision de la CALEOL est notifiée par courrier au requérant.

Article 12 - Procès verbaux

Outre la communication mise en place à destination des réservataires et partenaires quant aux décisions des Commissions d'Attribution, chaque séance présentielle ou distancielle fait l'objet d'un procès-verbal faisant apparaître :

- les différentes décisions de la Commission d'Attribution ;
- la justification des attributions assorties de réserves, des ajournements, des non attributions ou rejets pour irrecevabilité.

Lors d'une séance présentielle, le procès verbal est signé par le ou les Président(s) de séance.

Lors d'une séance dématérialisée, chaque décision de la commission est simultanément validée par écrit par le ou les Président(s) de séance.

Article 13 - Bilan d'activité des Commission d'Attribution

Le service Gestion Locative et Sociale d'Aximo est chargé de rendre compte du bilan d'activité de l'attribution des logements une fois par an au Conseil d'Administration de la Société.