

**RÈGLEMENT INTÉRIEUR
DES COMMISSIONS
D'ATTRIBUTION DES
LOGEMENTS ET
D'EXAMEN DE
L'OCCUPATION DES
LOGEMENTS (CALEOL)**



Préambule

Les Commission d'attribution sont rendues obligatoires par les articles L.441-2, R.441-3 et R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation et la circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social.

Conformément à l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, il appartient au Conseil d'Administration de décider de sa politique générale d'attribution des logements et d'établir le règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) fixant leur organisation et leur fonctionnement.

Elle a également pour mission d'examiner l'occupation des logements et ce tous les trois ans.

Habitat Audois a décidé de créer deux Commissions d'attributions des logements pour tenir compte de la répartition géographique de son parc locatif.

Article 1 – Objet

Les commissions sont compétentes pour attribuer nominativement des logements construits ou acquis et gérés par Habitat Audois. Il peut s'agir :

- De logements faisant l'objet d'une première mise en service ;
- De logements libérés par suite de départs ou mutations ;
- De logements qui font l'objet d'un droit de réservation et contingents.

Chaque Commission attribue souverainement les logements vacants situés dans le ressort géographique qui lui a été fixée par le présent règlement intérieur.

Selon l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation la Commission examine également les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet en application de l'article L.442-5-2 dudit code ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

La Commission est informée des relogements effectués en application des articles L.353-15 et L.442-6, après transmission par le bailleur des éléments détaillant la situation familiale et financière des ménages occupants ainsi que de l'offre de relogement acceptée.

Article 2 – Composition des CALEOL

Les commissions sont composées de membres ayant voix délibérative ou consultative et d'un président.

2-1 – Membres ayant voix délibérative :

Il appartient au Conseil d'Administration de nommer en son sein les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. Le renouvellement a lieu lors d'une séance d'un Conseil d'Administration.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est composée de **six membres titulaires**.

L'un des membres a la qualité de représentant des locataires. Le Conseil d'Administration peut désigner, en son sein, le cas échéant des suppléants en fonction des besoins.

De plus, ont voix délibérative, trois membres de droit :

- Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence ;
- Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant pour l'attribution de ces logements ;
- Le Préfet ou son représentant.

2-2 Membres ayant voix consultative :

- Un représentant des organismes qui exercent les activités d'ingénierie sociale, financières et techniques mentionnées au 2° de l'article L.365-1, agréés par l'autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelables.
- Le président de la Commission 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.
- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le Directeur Général d'Habitat Audois ou son représentant, les Directeurs des Agences Territoriales Est et Ouest, participent aux réunions de la Commission de leur territoire ainsi que le personnel chargé de l'instruction des dossiers présentés en Commission, mais ne participent pas aux décisions d'attributions.

La Commission peut par ailleurs entendre toutes les personnes dont elle estime l'avis nécessaire.

2-3 Présidence des Commissions :

Les six membres de la Commission désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à leur mise en place et à chaque renouvellement d'un de ses membres titulaires, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Président dispose, lors des séances, en l'absence du maire, d'une voix prépondérante, en cas de partage égal des voix.

Un Vice-Président doit être également élu. Il assure les fonctions de Président en son absence. En cas d'absence de l'un ou l'autre, il est procédé à l'élection d'un Président temporaire en début de séance, notifié dans un procès-verbal.

2-4 Durée des mandats :

La durée du mandat des membres de la Commission dépend de la durée de leurs mandats en qualité d'administrateurs.

En cas de départ d'un des membres, le Conseil d'Administration doit pourvoir à son remplacement.

Article 3 – Fonctionnement de la Commission

- La Commission d'attribution se réunit au moins une fois par mois. Un planning prévisionnel est établi par semestre, après consultation du Président de la Commission et diffusé à l'ensemble des membres.
- Les réunions des Commissions ont lieu comme suit :
 - Direction Territoriale Est : Agence EST
 - Direction Territoriale Ouest : Agence OUEST
 - Dans certains cas, la CALEOL peut être décentralisée en Mairie.
- Le secrétariat des Commissions est assuré par les Directions Territoriales EST et OUEST. L'organisation et l'animation des Commissions leur sont confiées. Elles en assurent les procès-verbaux.

- La CALEOL peut se réunir de façon dématérialisée, sous forme numérique en réunissant ses membres à distance selon les modalités qui seront à définir. Pendant la durée de la Commission d'attribution numérique, les membres de la Commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une Commission d'attribution physique.

Article 4 – Validité des délibérations - quorum

La CALEOL peut valablement délibérer si trois de ses membres (titulaires ou suppléants) sont présents non compris le Maire de la commune, le Président de l'EPCI des logements concernés par l'attribution et le Préfet.

La représentation d'un membre titulaire de la Commission peut être effectuée par la présence d'un suppléant ou par la délivrance d'un pouvoir* à un autre membre. Chaque membre titulaire ou suppléant de la Commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir. Ce pouvoir ne peut, toutefois, être pris en compte dans le calcul du quorum.

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

Le Maire de la commune ou son représentant participe avec voix délibérative, avec voix prépondérante en cas de partage égal des voix, aux séances uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente.

En l'absence de ce dernier, le Président de la CALEOL dispose de cette voix prépondérante.

La CALEOL peut également prendre connaissance des observations écrites préalables du maire de la commune qui ne pourrait être présent ou représenté à la séance pour laquelle il a été convoqué.

**Le Président de la CALEOL, contrôle la régularité de celui-ci en début de séance. Un pouvoir est jugé régulier s'il comporte au minimum les noms, prénoms et signatures du représenté et du représentant ainsi que la volonté non équivoque de donner pouvoir à ce dernier.*

Article 5 – Convocation – Procès-verbaux

5-1 Convocation :

Une convocation est adressée à chaque membre de la CALEOL au moins 3 jours avant la date de réunion de la Commission. La convocation comportera le lieu, la date et l'heure de la CALEOL. Les convocations sont envoyées par courriel, lettre, ou télécopie.

L'ordre du jour reprenant la liste des logements à attribuer est adressé au plus tard 24 heures avant la CALEOL à chaque membre à voix délibérative ou consultative.

5-2 Procès-verbal :

A chaque réunion, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de la Commission et par un autre membre de la Commission. Il comprend, pour chaque logement, les noms des candidats, la nature de la décision, et le cas échéant le motif ou le rang de classement dans le cas de la présentation de plusieurs candidats sur le même logement.

Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans chaque Direction. La durée de conservation des procès-verbaux est fixée à 5 ans.

Article 6 – Préparation et présentation des dossiers

1- L'examen des dossiers se fait dans le respect des critères d'attribution et des priorités fixées par la loi et des orientations.

2- La Commission attribue nominativement chaque logement, en première location ou en relocation, qu'il s'agisse de nouveaux candidats ou de locataires (mutations) conformément à la réglementation en vigueur.

3- Tous les dossiers sont examinés et préparés préalablement par les Directions Territoriales (agence EST et OUEST), qui regroupent toutes les informations de nature à permettre la décision la plus éclairée de la CALEOL.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la CALEOL examine au moins trois dossiers pour un même logement à attribuer conformément à l'article R.441-3 du CCH.

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

- ✦ Insuffisance de candidature caractérisée par 3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme ou insuffisance de candidatures dans le SNE.

- ✦ Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la Commission de médiation DALO

- ✦ Candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficiées de la subvention mentionnée à l'article R.331-25-1 du CCH (subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux)

Lorsque les réservataires ne présentent pas 3 dossiers, ils doivent notifier par écrit à la Commission d'attribution l'insuffisance du nombre de candidat à présenter. Les éléments justificatifs de l'insuffisance du nombre de candidatures sont conservés.

4- Les dossiers sont présentés sous forme de fiches récapitulatives et synthétiques, comportant les principales caractéristiques du logement proposé et du candidat.

5- Pour les programmes neufs, la présentation des dossiers peut être accompagnée d'une description du programme de la résidence (typologie, loyers, réservations...)

6- Une notification de décision d'acceptation est adressée au candidat retenu. En cas de rejet d'une candidature formulée par la Commission d'attribution, le refus d'attribution sera notifié par écrit en RAR au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Article 7 – Nature des décisions rendue (Art. R441-3 du CCH)

Pour chaque candidat, la Commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

- a. Attribution du logement proposé à un candidat.
- b. Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 par le ou les candidats classés devant lui.
- c. Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la Commission d'Attribution.
- d. Non-attribution au candidat du logement proposé ; cette décision est motivée.
- e. Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. L'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation de la demande un mois après cet avertissement.

Chaque décision de la Commission fait l'objet d'une notification par écrit au demandeur. Conformément à l'article L.441-2-2 du CCH, tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Article 8 – Procédure d'urgence (circulaire du 27 mars 1993)

Dans le cas où une procédure d'urgence s'imposerait pour un demandeur (ex: logement sinistré) et s'il n'y a pas de familles désignées nominativement par les commissions en liste d'attente, l'attribution sera faite par l'organisme en ayant consulté préalablement le Président de la Commission et le Maire de la commune concernée. L'attribution sera ratifiée dès la réunion suivante.

Le ménage devra remplir les conditions d'attribution pour l'accès au logement social.

Article 9 – Examen d'occupation des logements

En application de l'article L.442-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine, **tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location**, les conditions d'occupation du logement.

Il transmet à la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Suroccupation du logement telle que définie à l'article L.822-10 ;
- 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.

La CALEOL constate la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire.

Elle peut conseiller l'accès social dans le cadre du parcours résidentiel.

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.

L'avis de la CALEOL est notifié aux locataires concernés.

Article 10 – Confidentialité et respect des dispositions RGPD et discrimination

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

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

Article 12 – Mise en application

Le présent règlement intérieur modifié annule et remplace les précédents. Il entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2026.

Article 13 – Modification du règlement

En cas de nécessité, le présent règlement pourra être modifié par Conseil d'Administration, notamment sur proposition de la Commission de rédaction du règlement intérieur des CALEOL, ou en application de toutes nouvelles dispositions réglementaires.

- Fait à Carcassonne,
- Le 16 décembre 2025

Denis JANAUD

Directeur Général

