

Conseil d'Administration du 5 mai 2021

3 – Création de CALEOL Territoriales

Règlement Intérieur des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

TE 05/05/2021

Article 1 – Création de deux commissions d'attribution et de l'examen de l'occupation des logements territoriales.

Aux termes de l'article R 441-9 du code de la Construction et de l'Habitation (CCH), compte tenu de la dispersion du patrimoine immobilier détenu par l'Immobilière du Moulin Vert (IMV) sur les six départements de l'Île de France et sur 66 communes, il est créé deux CALEOL, l'une regroupant les communes du territoire 1, l'autre regroupant les communes du territoire 2, telles que décrites dans le tableau en annexe.

Les deux CALEOL seront soumises à ce même règlement intérieur.

Le présent règlement sera mis en ligne sur le site internet de la société.

Article 2 - Orientations du Conseil d'Administration

Dans le respect des articles L.441 et R441 et suivants du CCH, le Conseil d'Administration réaffirme la mission sociale de l'IMV dans la mise en oeuvre du droit au logement et sur le principe de transparence des attributions.

Le Conseil d'Administration souhaite, à travers les orientations d'attribution, renouveler son engagement pour l'accès au logement des ménages prioritaires, en situation de mal logement et/ou de précarité économique, au premier rang desquels se trouvent les DALO et les ménages inscrits au titre des accords collectifs départementaux (ACD).





Le Conseil d'Administration de l'Immobilière du Moulin Vert veille à ce que ses orientations répondent également à des priorités fixées au niveau tant national que local. C'est pourquoi elles tiennent compte des Plans Locaux de l'Habitat (P.L.H.), des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) dans le cadre de la mise en place des nouveaux Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et des Etablissements Publics Territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris (MGP).

Toutes les catégories de ménages doivent bénéficier de l'égalité des chances pour accéder à tous les secteurs géographiques. Une attention particulière doit être apportée aux objectifs d'attributions réalisées hors QPV pour les ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs.

Les attributions de logement doivent s'accomplir dans la recherche constante de la mixité sociale et de la préservation des équilibres sociaux sur les territoires.

L'IMV est attentive au parcours résidentiel de ses locataires dont la situation familiale évolue. Les orientations sont déclinées dans une charte d'attribution validée par le Conseil d'Administration Pour tenir compte de la situation extrêmement tendue du logement en Ile-de-France est affirmée l'importance de la communication avec le demandeur en l'informant précisément sur l'avancement de la proposition d'attribution qui lui est faite et par la notification rapide des décisions de la commission.

Article 3 – Missions de chaque Commission d'Attribution de Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

3-1 Attribution des Logements

Chaque Commission d'Attribution de Logements et de l'occupation des logements est seule compétente, d'une part pour attribuer tous les logements ayant bénéficié d'une aide de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, d'autre part pour examiner les conditions d'occupation des logements et l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

3-2 Analyse de l'occupation

La Commission d'Attribution de Logements et de l'occupation des logements connaîtra les dossiers des locataires qui sont :

- En sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale
- En sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du présent code
- En dépassement du plafond de ressources applicable au logement
- Elle a vocation à connaître des dossiers des locataires souffrant d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap.

3-3 Avis de la Commission

La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et émet un avis dans lequel elle définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire ou du candidat à l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.





Article 4 - Composition

Chaque Commission est composée :

Avec voix délibérative

- de cinq membres désignés librement par le Conseil d'Administration sur proposition des membres dudit Conseil d'Administration,
- d'un sixième membre représentant les locataires,
- du Préfet ou son représentant,
- du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou leur représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix dans les conditions fixées par le onzième alinéa de l'article L. 441-2,
- du Maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer ou son représentant. Il dispose, à cet égard, d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix si le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris n'en dispose pas.

Les membres de la Commission d'attribution peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement.

En cas de vacance d'un poste, soit par décès, soit par démission, soit par notification d'un congé lorsqu'il s'agit du représentant des locataires, soit par perte des conditions d'éligibilité, le Conseil d'Administration pourvoit au remplacement du membre titulaire dans les meilleurs délais.

Avec voix consultative

- d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3, agréé par l'autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable.
- du maire de l'arrondissement ou son représentant pour ce qui concerne les logements à attribuer dans un arrondissement,
- des réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

En outre, 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.

Article 5- Durée du mandat

La durée du mandat des membres est de 3 ans et est reconduite tacitement tant que la personne désignée conserve la qualité pour laquelle elle a été désignée.





Le Conseil d'Administration désigne les nouveaux membres de la Commission au cours de la séance qui suit l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

Article 6 – Fonctionnement des Commissions

6-1 : Modalités de réunion des commissions

Conformément à la loi Elan, la séance de chaque Commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par le présent règlement et approuvées également par le représentant de l'Etat dans le département le 28 octobre 2020.

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.

Chaque Commission peut aussi se dérouler de façon présentielle, au siège de la société.

6-2 Périodicité

Chaque Commission se réunit au moins une fois par mois.

6-3 Présidence - Secrétariat de la Commission

Chaque Commission élit en son sein, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage égal des voix, le membre le plus âgé sera élu président.

Le Responsable clientèle participe à la Commission. Il est chargé d'en établir le procès-verbal.

En cas d'absence, le Responsable clientèle désigne un Chargé de clientèle afin de le suppléer dans la tenue de la Commission.

6-4 Convocation

Les membres de chaque Commission et toutes personnes tenues d'y assister sont convoqués aux séances par courrier ou par mail. La convocation des membres contient l'ordre du jour.

Celui-ci peut être complété par mail si des dossiers parviennent à la société postérieurement à son envoi.

Article 7 – Modalités d'attribution des logements

Chaque Commission est créée pour attribuer nominativement chaque logement identifié et localisé dans le respect des objectifs fixés à l'article L 441 du CCH.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, la Commission devra examiner au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.





Il est également fait exception à cette obligation quand la Commission examine les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 442- 2-3. Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle.

La Commission connaît ainsi la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la structure de leurs ressources (type de contrat de travail, le détail des prestations sociales) ainsi que leur éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement tel que le FSL ou le Locapass et l'estimation de l'APL ou AL.

Ainsi, la Commission fonde ses décisions sur un examen attentif :

- des critères d'attribution,
- de la situation de logement du demandeur,
- de la situation économique et patrimoniale du demandeur,
- de l'adéquation à sa situation du logement proposé, notamment concernant la typologie du logement, son accessibilité au handicap le cas échéant, son environnement, le type de financement, le taux d'effort et le reste à vivre.

Chaque Commission attribue le logement en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

Pour chaque candidat, la CALEOL 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,
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat,
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé,
- e) Rejet pour irrecevabilité réglementaire de la demande.

<u>Déontologie</u>

Les membres de chaque CALEOL s'engagent solennellement à

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

Les membres de chaque CALEOL s'obligent à se préserver de tout risque de conflits d'intérêt lié à leur mandat au sein de cette commission.





Article 8 – Quorums, décisions et comptes rendus

8-1 – Quorum

Chaque Commission peut valablement délibérer si deux membres sont présents et un membre représenté.

La représentation d'un membre est effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre présent lors de la séance.

8.2 – Règles de majorité

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage égal des voix, sauf lorsque les textes donnent cette prépondérance à un autre membre.

8.3 - Relogement d'extrême urgence à titre précaire

Sont exclues d'un examen en Commission d'attribution les conventions d'occupation précaires passées dans le cadre d'un relogement temporaire à la suite d'un sinistre ou un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

8.4 – Compte rendu

Après chaque réunion, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance et par un autre membre de la Commission. Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique.

Article 9 – Compte rendu de l'activité des Commissions

Il est rendu compte une fois par an de l'activité de chaque Commission au Conseil d'Administration de la société.

De la même manière, chaque Commission établira un compte rendu annuel des attributions.

Article 10 - Gratuité des fonctions des membres de chaque Commission

La fonction de membre de chaque Commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la Commission qui en exerce la présidence.

Des indemnités de présence seront versées aux administrateurs selon un tarif forfaitaire fixé par la loi.

