

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Réunion du lundi 29 mars 2021

Le conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de Douarnenez s'est réuni aux bureaux de l'Office le lundi 29 mars 2021 à 18 Heures sous la présidence de Madame **TILLIER Dominique**.

Etaient présents : Mmes **BARIOU Marie-Pierre**, **EUZEN Marie-Hélène**, **JAFFRY Marie-Louise**, **LAOUENAN-LE LEC Françoise**, **LOPEZ-VAILLANT Colette**, **NEGRERIE Jacqueline**, **TILLIER Dominique**
M. **AUDURIER Philippe**, **JEANNIN-GIRARDON Pascal**, **LE GALL Jos**, **NICOLAS Alain**, **SAVINA Henri**, **TUPIN Hugues**, **VOISIN Hubert**.

Madame **FEUARDENT Marie** (Comité Social et Economique).

Monsieur **RAHER Marc** donne procuration à Monsieur **AUDURIER Philippe**.

Monsieur **BIVAUD Michel** donne procuration à Madame **NEGRERIE Jacqueline**.

Etaient absents et excusés : Mme **ROUSSEAU Maryse**,
M. **DENIEL Gérard** représentant du Préfet

Date du C.A.	29/03/2021
Service	Direction
Numéro de la question	8

Objet : Règlement intérieur CALEOL.

RAPPORT DE LA PRESIDENTE

Selon l'article R441-9 du CCH, le conseil d'administration a la charge de définir les orientations en matière d'attribution des logements dans le respect de la réglementation en vigueur étant précisé que ces orientations sont rendues publiques. Il a également la charge d'établir le règlement intérieur de la commission d'attribution ; lequel fixe les règles d'organisation et de fonctionnement, notamment les règles de quorum.

Avec la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), la **CAL** devient **CALEOL** : Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Article L441-2 du CCH (modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - article 109) :
« Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements [...] ».

Le règlement de la CAL en vigueur jusqu'à présent avait été adopté par le conseil d'administration lors de sa séance du 16 juin 2015. Par ailleurs, les orientations en matière d'attribution avaient fait l'objet d'une actualisation au cours de la séance du 26 avril 2016.

Il est proposé d'actualiser le règlement intérieur de la commission.

Je vous invite à délibérer.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après avoir entendu le rapport de sa présidente et en avoir délibéré, à l'unanimité

VALIDE l'actualisation du règlement de la CALEOL.

Fait à DOUARNENEZ, les jour, mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme.

LA PRESIDENTE



LA PRÉSIDENTE de
DOUARNENEZ HABITAT
Dominique TILLIER

Publié le 30 mars 2021

Reçu à la Préfecture
du Finistère le
12 AVR. 2021

Règlement intérieur CALEOL

Actualisation Mars 2021



I- Le cadre réglementaire général

Les conditions générales d'attribution sont définies par l'article L441 du CCH qui dispose que « *l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire le besoin des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. 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. [...] ».*

Selon l'article L441-2 du CCH, « *il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ».*

II- Composition de la CALEOL

La CALEOL est composée selon les dispositions suivantes (article L441-2 du CCH) :

- 1° *De six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président ;*
- 2° *Du maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;*
- 3° *Du représentant de l'Etat dans le département ou de son représentant ;*
- 4° *Du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris où sont situés les logements ou de leur représentant.*

Les membres suivants participent également à la CALEOL avec voix consultative :

- a) *Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, prévu à l'article L. 365-3, selon des modalités définies par décret ;*
- b) *Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leurs représentants pour les logements situés dans les arrondissements où ils sont territorialement compétents ;*
- c) *Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.*



III- Objet de la CALEOL

La commission « *attribue nominativement chaque logement* » dans le respect des dispositions prévues par la réglementation en vigueur et notamment « *dans le respect des articles L441-1 et L441-2-3, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L441* ».

« *La commission examine également les conditions d'occupation des logements 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* ».

IV- Durée de la CALEOL et du mandat des membres

La CALEOL est constituée sans durée limitée étant précisé que la durée du mandat de ses membres – membres désignés par le conseil d'administration – est égale à la durée du mandat d'administrateur de l'organisme.

V- Présidence de la CALEOL

Les six membres désignés par le conseil d'administration « élisent en leur sein à la majorité absolue un président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu » Article R441-9 du CCH.

VI- Convocation de la CALEOL

Tous les membres, avec voix délibérative ou voix consultative, sont convoqués de manière systématique au plus tard 48 heures avant la tenue de la commission.

VII- Périodicité et lieu des réunions de la CALEOL

La commission se réunit au moins une fois par mois au siège social de l'organisme étant précisé que les réunions pourront se faire de manière dématérialisée si les conditions le nécessitent. Selon l'article L441-2 du CCH : « la séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département. 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 ».

VIII- Délibérations de la CALEOL

La commission peut valablement délibérer si au moins trois des six membres désignés par le conseil d'administration sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents. Le maire de la commune où se situe le logement à attribuer, ou son représentant, dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

IX- Présentation des demandes de logement

Il est précisé que la commission ne peut décider une attribution de logement, ni examiner une candidature « *si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique* ».

Chaque demande fait l'objet d'une présentation individuelle. Ainsi, les membres de la commission peuvent prendre connaissance de la composition du ménage, du niveau des ressources, des besoins en termes de localisation et de surface du logement.

X- Règles d'examen des demandes de logement

Conformément à l'article L441-1 du CCH, pour l'attribution des logements, « *il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs* ».

La commission veillera dans ses décisions d'attribution à ce que le logement soit adapté aux besoins du ménage avec :

- Un loyer adapté aux capacités financières. Pour cela la commission prend en compte :
 - o Les calculs de taux d'effort et de reste à vivre
 - o Le caractère précaire ou pérenne des ressources
- Une taille de logement en adéquation avec la composition familiale ;
- Une localisation pertinente au regard du lieu de travail, de la scolarisation des enfants, des équipements et services.
- Des caractéristiques du logement compatibles avec une éventuelle problématique de handicap.

La commission attribuera prioritairement à des personnes en situation de handicap les logements construits ou adaptés spécifiquement pour ces derniers. A défaut de candidat, elle les attribuera prioritairement à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages qui hébergent de



telles personnes. La commission attribuera prioritairement à des personnes vieillissantes les logements spécifiquement conçus ou adaptés pour le maintien à domicile des personnes âgées.

La commission doit observer les critères généraux de priorité pour l'attribution des logements (personnes en situation de handicap, personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières, personnes hébergées temporairement, personnes mal logées reprenant une activité après une longue période de chômage, personnes [...] justifiant de violences au sein du couple...).

La commission doit également prendre en compte toutes les priorités édictées par la réglementation à savoir :

- L'examen des candidatures des demandeurs désignés prioritaires au titre du Droit au Logement Opposable ;
- L'examen des demandeurs reconnus prioritaires au titre du Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDAHLPD) et du contingent préfectoral.

Elle est attentive au contenu des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

XI- Règles d'examen des demandes de mutation

La commission favorisera le parcours résidentiel à travers les mutations internes au sein du patrimoine de Douarnenez Habitat :

- Soit pour des raisons familiales, financières ou de santé :
 - Logement devenu inadapté aux ressources et/ou à la composition familiale
 - Logement devenu inadapté au handicap ou aux difficultés de mobilité pour les personnes vieillissantes.
- Soit pour proposer un parcours résidentiel aux locataires dans l'objectif d'améliorer leur confort.

L'accès au parcours résidentiel suppose que les locataires :

- Soient à jour du paiement de leurs loyers et charges ;
- Respectent le règlement intérieur de Douarnenez Habitat ;
- Assurent un entretien d'usage conforme de leur logement (Pré-état des lieux établi et présenté en commission).

Les locataires de Douarnenez Habitat occupant un logement en immeuble collectif sont prioritaires pour l'attribution d'un logement individuel s'ils remplissent les conditions ci-dessus.



Dans le cas contraire, la commission pourra prononcer une déclaration de non-attribution. De même, en cas de trois refus de la part du demandeur, son dossier pourra être déclaré non-prioritaire. Enfin, une mutation dite « de confort » ne pourra être envisagée qu'après un an d'occupation minimum pour une mutation vers un logement collectif et de deux ans d'occupation vers un logement individuel.

XII- Les décisions particulières

1- Non attribution

La commission pourra prononcer des décisions de non-attribution de logement, au motif qu'aucune priorité n'a pu être définie par celle-ci au regard des éléments portés à sa connaissance en séance. Une demande d'information complémentaire pourra être demandée par la commission afin d'apprécier la priorité du dossier du demandeur. De même que, après plusieurs refus de propositions d'attribution de logements répondant aux besoins du demandeur, une demande pourra être déclarée définitivement non prioritaire.

2- Demandeurs propriétaires

La commission pourra attribuer à des personnes âgées « propriétaires », un logement locatif adapté à leur situation financière et/ou de handicap.

3- Demandeurs cumulant des difficultés économiques et sociales

La commission peut préconiser des orientations de principe pour les familles en grande difficulté qui ont déposé une demande de logement social. Cette orientation en amont vise à assurer que l'accompagnement jugé nécessaire sera mis en place lors d'une future attribution si un logement répondant aux besoins se libère.

Au regard du cumul des difficultés financières et sociales (difficultés liées aux conditions de vie dans leur logement actuel, grande précarité financière ou sociale, menace d'expulsion etc...), la commission peut orienter le ménage vers les partenaires susceptibles de lui apporter une aide afin de garantir une bonne gestion ou une bonne insertion dans un logement autonome :

- Orientation vers le service social départemental pour la mise en place d'une mesure d'accompagnement social liée au logement ;
- Orientation vers tout autre partenaire pouvant assurer un accompagnement personnalisé (baux glissants, sous locations etc..).

XIII- Compte-rendu de l'activité de la CALEOL

Conformément à l'article R441-9 du CCH, « *la commission rend compte de son activité au conseil d'administration ou de surveillance au moins une fois par an* ».

