

Préambule

Il est créé, conformément à l'article L. 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif mis ou remis en location, ayant bénéficié du concours financier de l'état ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, appartenant à Grenoble Habitat.

La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs conformément aux orientations définies dans la charte d'attribution et mutation des logements de Grenoble Habitat.

Conformément à l'article R441-9, il appartient au Conseil d'Administration de décider de sa politique générale d'attribution, le règlement intérieur se limitant quant à lui à l'organisation et au fonctionnement des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.

En application du décret n° 2016-1020 du 26 juillet 2016, des dispositions de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, Egalité et Citoyenneté, ont renforcé les pouvoirs des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en matière d'attribution.

Vu les nouvelles dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite Loi ELAN portant à l'amélioration de la mobilité au sein du parc social, le Conseil d'Administration de Grenoble-Habitat décide de créer à cette fin une CALEOL, dont le ressort de compétences et le mode de fonctionnement sont définis au présent règlement intérieur.

Considérant que la Loi ELAN attribue une nouvelle compétence avec l'examen de l'occupation des logements dans certaines situations, (Article L442-5-2 du CCH), la commission devient ainsi la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logement (CALEOL)

Cette instance, nouvellement nommée CALEOL n'intervient pas pour l'attribution des logements étudiants loués directement par Grenoble Habitat.

Le Conseil d'administration de GRENOBLE HABITAT en sa séance du 26/10/2020 procède à la mise à jour du règlement intérieur des commissions d'attribution précédemment modifié en 2017. La validation des chartes d'attribution et mutation actualisées s'exercera lors d'un prochain conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut modifier à tout moment et sans préavis le présent règlement.

SOMMAIRE

I – ORGANISATION GENERALE

Article 1 - Composition de la Commission - ART L 441-2 ART R 441-9

Article 2 - Fonctionnement : Présidence / Quorum / Pouvoir / Durée de Mandat / Audition

Article 3 – Obligation de réserve / révocation

Article 4 – Indemnités de fonction

II – ORGANISATION DES CALEOL

Article 5 – Périodicité et lieu des réunions

Article 6 – Convocation et ordre du jour

Article 7 – Présentation des dossiers

Article 8 – Décisions – Art R. 441-3 du CCH

Article 9 – Notification de la décision de la commission d’attribution

Article 10 – Critères de non acceptation des dossiers

Article 11 – Situation d’urgence

Article 12 – Le procès-verbal

Article 13 – Bilan d’activité

Article 14 – Confidentialité et respect des dispositions RGPD et discrimination

Article 15 – Modification du règlement intérieur

I – ORGANISATION GENERALE

Article 1 - Composition de la Commission - ART L 441-2 ART R 441-9

Membres de droit, avec voix délibératives :

La CALEOL est composée **d'au moins 6 membres désignés en son sein par le Conseil d'Administration de Grenoble-Habitat** où sont implantés les logements attribués, avec au moins l'un des membres ayant qualité de représentant des locataires, soit :

- 5 représentants des Administrateurs actionnaires,
- 1 représentant des Administrateurs élu des locataires,

Qui élisent en leur sein un Président

Le **préfet du Département** ou l'un de ses représentants, assiste sur sa demande, aux réunions de la commission.

Le **président des EPCI** (ou leurs représentants), où sont situés les logements à attribuer,

Le **Maire de la Commune** (ou son représentant) où sont implantés les logements attribués, il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité,

Membres à voix consultative :

- Les réservataires non membres de droit (collecteur 1 % - Action Logement Services, Conseil Départemental - BALD, Grenoble Alpes Métropole, Ministère de la Défense...), pour l'attribution des logements relevant de leur contingent,
- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3,
- Le Président peut 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 (articles R441-9 du C.C.H),
- Des collaborateurs de Grenoble Habitat assistent de façon permanente à la CALEOL : le Directeur de la gestion locative et du patrimoine – la Responsable commercialisation et les chargées de commercialisation en charge de la présentation des dossiers.

La durée du mandat de ces membres est d'un an, reconductible tacitement tant que le membre désigné conserve la qualité pour lequel il a été désigné.

Les membres de la CALEOL peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration. Dans ce cas, le Conseil d'administration pourvoit immédiatement à leur remplacement.

Article 2 - Fonctionnement : Présidence / Quorum / Pouvoir / Durée du mandat / Audition

Les six membres de la CALEOL désignés par le conseil d'administration élisent en leur sein, lors de la première séance et pour une durée d'un an renouvelable, à la majorité absolue, un Président ainsi qu'un Vice-Président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'empêchement du président, la présidence de la CALEOL sera assurée automatiquement par le Vice-Président désigné, et dont la durée de mandat est également fixée à un an renouvelable.

Les maires ne peuvent participer à ces désignations.

La commission délibère valablement lorsque trois des membres sur six au moins sont présents, les décisions sont prises à la majorité relative des membres présents et à main levée.

Dans le calcul du Quorum, les pouvoirs ne sont pas pris en compte.

Chaque membre de la commission peut donner un pouvoir à un autre membre, chaque membre peut recevoir un seul pouvoir.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle séance, avec le même ordre du jour, est fixée dans un délai maximum de dix jours, après convocation par courriel. Les décisions seront alors prises à la majorité des présents, la règle du quorum ne s'appliquera pas.

Le maire membre de droit de la CALEOL dispose d'une voix prépondérante en cas de partage des voix inhérentes à l'attribution d'un logement sur sa commune. En son absence, c'est le président de la CALEOL qui en dispose.

La durée du mandat des membres de la CALEOL est fixée à trois ans.

Le président 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 du département du lieu d'implantation des logements, ainsi que tout membre de Grenoble-Habitat ayant compétence dans le domaine des attributions.

Article 3 – Obligation de réserve / révocation

Chaque membre de la commission et les collaborateurs de Grenoble Habitat qui assistent à la commission sont tenus à une obligation de réserve et de confidentialité. Tout manquement à cette obligation peut faire l'objet d'une demande de révocation ou d'une sanction pour les collaborateurs concernés.

A la demande du Président de la commission, le conseil d'administration peut révoquer un membre de la commission s'il y a motif à le faire.

Le Président doit à cet effet transmettre une requête au conseil d'administration.

Article 4 – Indemnités de fonction

La fonction de membre de la commission est exercée à titre gratuit.

Toutefois, le conseil d'administration pourra décider de la répartition de jetons de présence ou d'indemnités compensatrices.

II – ORGANISATION DES CALEOL

Article 5 – Périodicité et lieu des réunions

La commission d'attribution se réunit aussi souvent que nécessaire et au minimum 10 fois par an.

La fréquence retenue est d'une CALEOL tous les 15 jours compte tenu du patrimoine et du taux de rotation.

Toutefois, une seule session peut avoir lieu pendant les mois de juillet et août.

Des séances complémentaires pourront être également organisées, notamment dans le cadre de la livraison de programme neuf, de programme réhabilité, d'acquisition de patrimoine, de mutation, de sinistre, de disposition particulière liée à l'application AL'ine, et/ou si le volume de dossiers le justifie.

Les CALEOL sont programmées tous les mardis matin au siège de Grenoble Habitat sise 44 avenue Marcelin Berthelot à Grenoble. Si contraintes particulières, les CALEOL pourront exceptionnellement se dérouler un autre jour en respectant le formalisme d'organisation.

Un planning des séances est établi annuellement par la Responsable commercialisation de Grenoble Habitat, et communiqué semestriellement à l'ensemble des membres.

Une feuille de présence est signée, à l'ouverture de la séance, par les membres permanents et les participants avec voix consultative.

Article 6 – Convocation et ordre du jour

Le service commercialisation adresse les convocations aux membres de la commission et un ordre du jour actant le nombre envisagé de dossiers, au moins 3 jours francs avant la tenue de la CALEOL, par tout moyen : courrier, mail, téléphone si nécessaire.

6.1. – Réunion en présentiel

Grenoble Habitat organise les CALEOL au siège de sa société sise 44 avenue Marcelin Berthelot à Grenoble.

Conformément aux dispositions prévues à l'article L. 441-2 du CCH, et après accord du représentant de l'Etat dans le département, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements peut prendre une forme numérique ou dématérialisée en réunissant ses membres à distance.

6.2. – Réunion sous forme dématérialisée ou numérique

Les réunions pourront toujours se tenir, à l'initiative du Président, d'une manière dématérialisée par l'usage d'un système de visioconférence garantissant un traitement transparent et conforme aux dispositions du présent règlement intérieur. Ces réunions s'organiseront sur la base d'un débat établi grâce à une connexion sécurisée (son, image, partage des documents) avec les membres présents au siège social de GRENOBLE HABITAT et/ou à distance.

Conformément à l'article L441-2 du code de la construction et de l'habitation, le Président de la commission pourra décider de tenir une séance de la commission d'attribution sous forme numérique en réunissant ses membres à distance.

« ...La séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon les modalités définies par son règlement et approuvées également 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... ».

Pour ce faire, GRENOBLE HABITAT mettra à disposition un logiciel ou une plate-forme dédié(e) qui devra garantir 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.

Ainsi, les membres de la CALEOL seront dotés d'un identifiant et d'un mot de passe propre à chacun lui permettant l'accès à l'application extranet. En cas d'oubli du mot de passe, tout membre de la Commission peut générer un nouveau mot de passe via l'outil.

Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante en se prononçant sur les attributions nominatives de leur périmètre par le biais de ce logiciel ou plate-forme préalablement alimenté(e) par les collaborateurs de GRENOBLE HABITAT.

Le logiciel ou plate-forme permettra d'éditer le procès-verbal de la CALEOL à l'issue des décisions prises, une fois les votes clôturés.

Seuls les votes des membres ayant voix délibérative sont pris en compte pour l'établissement du procès-verbal et le calcul du quorum.

L'accord du représentant de l'État dans le département est requis avant de pouvoir mettre en place la CALEOL numérique au sein de GRENOBLE HABITAT.

Les mêmes modalités d'organisation et de fonctionnement seront respectées que la séance en présentiel.

La feuille d'émargement sera validée en début de séance sous le contrôle du Président et/ou du Vice-Président.

Article 7 – Présentation des dossiers

Aucune candidature ne peut être examinée ni aucune attribution de logement prononcée par la commission d'attribution si celle-ci n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement de la demande (Article L 441-2-1).

Chaque logement à attribuer fera l'objet d'une présentation à la commission par la responsable commercialisation et/ou des chargés de commercialisation de Grenoble Habitat en charge du périmètre sur lequel se situe les logements à attribuer, par vidéoprojecteur et anonymement afin de garantir une égalité de traitement selon la procédure suivante :

➤ Présentation du logement et de l'occupation sociale,

Adresse, typologie, surface, étage, loyer, charges, financement, équipements, disponibilité du logement...

➤ Les dossiers soumis à la CALEOL sont :

- Ceux des demandeurs de logements lors d'une mise en service,
- Ceux des demandeurs de logements lors d'une remise en location après dédit,
- Ceux transmis par un réservataire,
- Ceux des demandeurs de logements lors d'une mutation interne,
- Dans le cas de baux glissants, les dossiers des ménages sous occupants du logement,
- Dans le cas des sous-locations autorisées, les dossiers des associations concernées.

➤ Outre les dossiers soumis réglementairement à la décision de la CALEOL, Grenoble-Habitat peut, à titre exceptionnel, et dans un souci de transparence :

- Proposer un dossier appelant un examen particulier (par exemple et notamment ceux relevant de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, ou ceux d'un logement non conventionné...)
- Attribuer un logement à titre provisoire ou définitif pour assurer le relogement d'une personne sinistrée à la demande d'une collectivité locale ou de sa propre initiative selon le degré d'urgence. Le dossier sera soumis à la CALEOL la plus proche pour validation.

➤ Présentation individuelle des candidatures,

NUD – ancienneté de la demande - situation familiale et composition familiale, situation professionnelle, revenus imposables de l'année N-2, revenus mensuels et leur nature, taux d'effort, reste à vivre, unité de consommation, statut d'occupation, bailleur actuel et motivation.

La commission fonde ses décisions sur un examen attentif de :

- La situation du logement du demandeur,
- Sa situation économique
- L'adéquation de sa situation au logement,

Les membres de la CALEOL se laissent la possibilité d'utiliser la cotation comme aide à la décision pour statuer sur la priorisation des demandes.

Les demandes de mutations internes et la location active sont examinées dans les mêmes conditions.

Cette présentation permet aux membres de la commission de comprendre la situation, de juger de la pertinence de la proposition du logement, et de statuer sur la proposition soumise.

Sauf en cas d'insuffisance de candidats, la commission examine 3 dossiers par logement y compris dans le cadre où un dossier présenté est déclaré relevant du Droit au Logement Opposable par la commission de médiation départementale.

A ce titre, Grenoble Habitat se réserve le droit de compléter les listes proposées par les réservataires s'ils n'ont pas 3 candidatures à nous proposer.

Par ailleurs, conformément au nouvel article L442-562 du CCH, dans le cadre son examen des conditions d'occupation des logements :

« ...Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat 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 de logements et d'examen de l'occupation des logements, les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- **Sur-occupation du logement telle que définie au 3ème du 1 de l'article L 542-2 de la sécurité sociale,**
- **Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L 621-2 du CCH,**
- **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 représentant un handicap,**
- **Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.**

La CALEOL constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire... ».

Si la commission constate que le locataire est bien dans une de ces conditions, elle définit les caractéristiques du logement adapté à ses besoins.

Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Cet avis est notifié aux locataires concernés. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre d'un 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.

Pour identifier les locataires relevant de ces situations, GRENOBLE HABITAT s'appuiera sur l'enquête d'Occupation du Parc Social (OPS), réalisée tous les deux ans, sur l'enquête Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) réalisée annuellement, et de manière continue, sur son outil de pilotage interne.

Article 8 – Décisions – Art R. 441-3 du CCH

Les commissions sont souveraines et délibèrent librement.

Les décisions sont prises à la majorité simple des personnes présentes ou représentées ayant voix délibérative.

La commission procède à l'attribution individuelle et établit l'ordre de priorité pour lequel le logement sera proposé aux candidats.

Conformément au Décret n° 2015-523 du 12 mai 2015 et respect des articles L 441 et suivants du CCH, pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des 5 décisions suivante :

Attribution du logement proposé à un candidat ; la candidature est recevable et le candidat obtient le logement

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 ;

Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive (dans l'attente de pièces justificatives), lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social par le présent code n'est pas remplie par le candidat 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 condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution,

Non-attribution au candidat du logement proposé ; cette décision est motivée ; cette décision de refus s'applique à un moment précis et pour un logement identifié. Les motifs de non attribution sont communs aux bailleurs réunis au sein de l'Association des Bailleurs Sociaux de l'Isère (ABSISE) conformément au cadre partagé sur les attributions en Isère « recommandations ABSISE aux CALEOL » du 04/10/2019 » et les versions suivantes.

En cas de refus, la CALEOL peut rejeter une attribution seulement pour les deux motifs suivants **au regard des conditions législatives et règlementaires** d'accès au logement social :

- Le dépassement des plafonds de ressources par le demandeur
- L'absence de titre de séjour régulier du demandeur

Ces décisions entraînent la radiation de la demande de logement dans le SNE un mois après en avoir avisé le demandeur.

L'exigence de résidence sur la commune d'implantation des logements ne peut constituer ni un motif d'irrecevabilité d'une demande ni un motif de refus.

Point spécifique relatif à sous-occupation :

La loi Egalité Citoyenneté a modifié la définition de la sous-occupation.

Les locaux sont considérés comme sous-occupés lorsqu'ils comportent un nombre de pièces habitables supérieur de plus de 1 au nombre de personnes ayant leur résidence principale ; une personne seule dans un trois pièces est en situation de sous-occupation ainsi qu'un couple dans un quatre pièces.

Article 9 – Notification de la décision de la commission d'attribution

Le demandeur est informé dans les 48 heures par voie électronique et confirmé par courrier postal de la décision prise par la commission d'attribution (sauf cas de force majeure).

Dans les 10 jours suivant la notification de la décision, le candidat a obligation de faire connaître sa réponse par écrit ou par voie électronique.

En cas de refus ou de non réponse dans un délai de 10 jours, l'attribution est prononcée au profit du candidat suivant.

Pour les demandeurs bénéficiant du statut « prioritaire et urgent DALO » ou d'un relogement opérationnel, un courrier recommandé avec accusé de réception est adressé au demandeur à l'issue de la CALEOL.

Article 10 – Critères de non acceptation des dossiers

Dans certains cas, les dossiers ne pourront être acceptés :

- Demande d'un ancien locataire de Grenoble Habitat ayant :

- Une dette de loyers et charges non solutionnée,
- Causé des troubles de voisinages avérés,
- Agressé verbalement et/ou physiquement un membre du personnel,
- Une ancienneté de moins d'un an dans son logement.

➤ Demande comportant de fausses déclarations ou des documents falsifiés de la part du demandeur ou co-demandeur.

Article 11 – Situation d'urgence

Dans le cas d'extrême urgence nécessitant un relogement, le Directeur Général ou le Président peut valider la proposition de logement de transition formulée par le DPGL, dès lors que la personne remplit les conditions nécessaires.

Ces situations peuvent s'entendre sur :

- Une notion de sinistre privant le locataire d'une jouissance avérée de son logement
- Une situation d'urgence sociale

La commission entérinera la décision à posteriori. Cette pratique doit rester tout à fait exceptionnelle pour répondre à une mesure conservatoire.

Article 12 – Le procès-verbal

Un procès-verbal est signé par le Président et le représentant des locataires à chaque fin de séance.

La diffusion est effectuée par courriel à chaque membre de la commission, au Maire de la Commune d'implantation des logements attribués.

Les procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

Article 13 – Bilan d'activité

Conformément à l'article R 441-9, la commission rend compte de son activité au conseil d'administration au moins une fois par an.

Article 14 – Confidentialité et respect des dispositions RGPD et discrimination

Les discriminations dans l'accès au logement sont prohibées par la loi.

A cet égard, l'article 1er de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs indique qu'**«...aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal... »**.

Ces motifs sont : l'origine, le sexe, la situation de famille, la grossesse, l'apparence physique, la particulière vulnérabilité économique, le patronyme, le lieu de résidence, l'état de santé, la perte d'autonomie, le handicap, les caractéristiques génétiques, les mœurs, l'orientation sexuelle, l'identité du genre, l'âge, les opinions politiques, les activités syndicales, la capacité à s'exprimer dans une langue

autre que le français, l'appartenance ou la non appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée.

L'interdiction de discriminer concerne les candidats à la location et leurs garants, et intervient à toutes les étapes de l'accès au logement : du contenu de l'offre de location, en passant par la constitution du dossier, jusqu'à l'examen des candidatures par le bailleur.

Les sanctions applicables pour non-respect de ces dispositions sont mentionnées à l'article L 225-2 du code pénal.

Article 15 – Modification du règlement intérieur

Le présent règlement pourra être complété ou modifié par le Conseil d'Administration :

- A l'initiative du Président et Vice-Président de CALEOL dans le cadre d'une modification du contexte réglementaire rendant nécessaire une adaptation du règlement intérieur,
- Sur proposition de la Direction Patrimoine et Gestion Locative et/ou de la moitié des membres du Conseil d'Administration.