Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

REGLEMENT INTERIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS
(C.A.L.E.O.L)

ARTICLE 1 – CREATION

L'organisation et la création de la Commission d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (C.A.L.E.O.L) sont prévus aux articles L441-2 et suivants, R421-15 du Code de la construction et de l'Habitation (C.C.H). En vertu de l'article R441-9 I du CCH, il est maintenu par décision du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle, une seule Commission. Toutefois, l'article R 441-9 du C.C.H autorisant la création locale de Commission d'Attribution des Logements, des règlements intérieurs fixeront, si besoin est pour chacune d'elles, les nouvelles règles de fonctionnement.

ARTICLE 2 – OBJET

La Commission a pour objet l'attribution nominative de tous les logements appartenant ou gérés par l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle, en fonction de la politique d'attribution et des orientations annuelles définies par le Conseil d'Administration, et d'après l'étude du ou des dossiers de candidatures effectuée par les services de l'Office, dans le cadre réglementaire en vigueur en la matière.

La CALEOL doit également procéder à l'examen triennal des conditions d'occupation des logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, dont la liste est soumise par le bailleur en application de l'article L442-5-2 CCH.

ARTICLE 3 – COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

L'activité de la Commission s'exerce sur tout le territoire de compétence de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle, et notamment sur toutes les communes dans lesquelles l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle possède ou gère des logements locatifs.

ARTICLE 4 – COMPOSITION

La Commission est composée de membres avec voix délibérative et avec voix consultative établie de la façon suivante :

Avec voix délibérative

- Six membres, désignés par le Conseil d'administration parmi les administrateurs, dont l'un d'eux a la qualité de représentant des locataires.

- Le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants, il est membre de droit.

Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

- Le Président de l'Etablissements Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de programme local de l'Habitat ou de son représentant, où sont implantés les logements attribués, il est membre de droit.

  S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance et comprenant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant.

  Avec voix consultative

- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, non membre de droit.

- Un représentant des réservataires non-membre de droit concernant l'attribution relevant de leur contingent (convoqué uniquement quand le logement relève de son contingent).

  Avec voix délibérative et prépondérante

- Le Maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, il est membre de droit des Commissions d'attribution, en cas d'égalité des voix.

  Sans voix délibérative ni consultative

- Le directeur général de la société ou le directeur de la relation clientèle

- Tout salarié autorisé dans sa fiche de poste à accéder aux données à caractère personnel des candidats ou des locataires.

En cas d'absence du Président à la commission, l'administrateur le plus âgé est élu.

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 – DUREE

La durée de la Commission n'est pas limitée.

La durée du mandat de chacun des membres de la Commission est égale au maximum à la durée du mandat d'Administrateur de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle. Ils peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement. En cas de décès, de démission, le membre remplaçant est désigné pour la durée du mandat restant à courir du membre remplacé.

Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

ARTICLE 6 – PRESIDENCE

Les six membres de la Commission élisent en son sein, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

La durée des fonctions du Président est égale au maximum à la durée de son mandat en tant qu'Administrateur de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

La Commission désigne un Vice-Président en cas d'absence du Président parmi ses membres. Cette désignation se fait à chaque séance lorsque cela est nécessaire.

ARTICLE 7 – CONVOCATION

La convocation aux séances, des membres de la Commission, du Préfet ou son représentant, le Président de l'EPCI et du Maire où sont implantés les logements présentés, du représentant des réservataires concernant les logements relevant de leur contingent, est faite sous forme de communication d'un planning prévisionnel annuel et d'une convocation individuelle par voie électronique remis par les services de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, cinq jours ouvrés avant la date de la Commission. En cas d'urgence et de CALEOL dématérialisée, le délai de convocation peut être raccourci. En tant que de besoin, les membres peuvent être convoqués aux séances par tous moyens, même verbalement par son Président.

ARTICLE 8 – QUORUM ET DELIBERATION

La Commission peut valablement délibérer si au moins trois des six membres issus du Conseil d'Administration sont présents ou connectés (non compris les pouvoirs)

La représentation d'un membre peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. Chaque Administrateur ne peut recevoir qu'un pouvoir.

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe avec voix prépondérante en cas d'égalité des voix aux séances pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur son territoire de la commune qu'il représente et quel que soit le contingent du logement à attribuer.

Le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat ou de son représentant pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur son territoire de l'agglomération qu'il représente et quel que soit le contingent du logement à attribuer. Celui-ci dispose d'une voix délibérative.

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

Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

ARTICLE 9 – ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

1- Présentation des dossiers

Le numéro unique de chaque demande de logement présentée en CALEOL doit être valide sur le SNE. Le non-respect de cette condition peut entrainer des sanctions financières de l'ANCOLS.

Conformément à l'article R441-3 CCH, il sera présenté 3 candidats au minimum. Il peut être dérogé à cette obligation dans les cas suivants :

- Insuffisance de candidature caractérisé par 3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme ou insuffisance de candidatures dans le logiciel demandeurs.
- Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO
- Les logements Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et les Logements Locatifs Intermédiaires (LLI)

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, le service instructeur de l'Office se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats, après avoir prévenu le réservataire, pour respecter l'obligation des trois candidats minimums.

Les propositions de logements sont nominatives. Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle. La CALEOL connait ainsi la composition du ménage, le niveau et la structure de leurs ressources (type de contrat, détail des prestations sociales) ainsi que les caractéristiques du logement proposé.

Ils sont présentés en séance par les services de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle sous forme de présentation en ligne.

2- Décision de la commission

La CALEOL doit prendre une décision parmi les suivantes :

- *Attribution du logement proposé à un candidat :*

Une description précise du logement proposé est transmise au candidat retenu. Le délai de réflexion pour le demandeur est fixé à 10 jours. La signature du bail donne lieu à radiation de la demande.

- *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 CCH par le ou les candidats classés devant lui.

Si le premier candidat désigné par l'attribution ne donne pas suite à l'offre de logement, par refus ou par absence de réponse à l'expiration du délai de réflexion réglementaire de 10 jours, une notification du bailleur déclenche le délai de réflexion du candidat placé au rang suivant et ainsi de suite, dans l'ordre de désignation prononcé par la CALEOL.

Si l'un des candidats signe le bail, la décision d'attribution par classement vaut décision de non-attribution sans nouveau passage en CALEOL pour tous candidats classés après l'acceptant.

- *Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive :*

Lorsqu'une pièce justificative obligatoire ou complémentaire dont la liste est fixée par arrêté est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission.

Si la pièce est fournie dans le délai fixé par la commission alors l'attribution est définitive et le bailleur a obligation de signer un bail avec l'attributaire.

Si la pièce fournie dans le délai fixé par la commission remet en cause les conditions d'attribution (régularité du séjour ou dépassement des plafonds de ressources), la condition ne sera pas levée et par conséquent la décision de non-attribution sera automatiquement appliquée.

Si la pièce n'est pas transmise, la décision de non-attribution sera automatiquement appliquée.

Lorsque la condition est remplie, le délai de réflexion de 10 jours commence.

- *Non attribution au candidat du logement proposé :*

Cette décision doit s'entendre comme un refus d'attribuer le logement à un candidat, à un moment donné. Le même candidat pourra faire l'objet d'une décision d'attribution sur un autre logement dont les caractéristiques sont plus adaptées à sa situation.

La décision de non-attribution est motivée par les éléments suivants :

1- Attente plan d'apurement
2- Complément d'information
3- Dossier manquant ou incomplet
4- Inadapté
5- Ressources insuffisantes
6- Attente disponibilité
7- Préconisation structure hébergement
8- Fausse déclaration
9- Attente de garantie
10- Etat logement actuel
11- En attente d'un accompagnement social
12- Préconisation autres quartiers
13- Non-conformité convention équilibre territorial
14- Dépassement plafond du bien proposé
15- Incohérence de pièces
16- Proposition logement adapté ou générant revenus suffisants

Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

- *Rejet pour irrecevabilité dans les cas de non-respect des conditions d'attribution d'un logement social :*

La décision de rejet reconnait que le candidat est non éligible au logement social et doit être motivée par :

1- Dépassement des plafonds de ressources
2- Irrégularité du séjour
3- Manque CNI, livret de famille, jugement de curatelle

La décision est notifiée par écrit et la demande de logement sera radiée après un délai d'un mois.

ARTICLE 10 – EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

La CALEOL doit examiner l'occupation des logements suivant les modalités de l'article L442-5-2 CCH.

Dans les zones de déséquilibre visées par l'article R 442-3-3 CCH, le bailleur doit présenter en CALEOL tous les trois ans à compter de la signature du bail, les locataires dans les situations suivantes :

- Suroccupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L822-10 CCH
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 CCH
- Famille restant dans un logement adapté à la suite du départ de l'occupant présentant un handicap
- 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 des ressources applicable au logement

La CALEOL émet un avis qui est notifié au locataire :

- Examen de la possibilité d'orienter le locataire en situation de sous-occupation vers un logement plus petit
- Examen de la possibilité de ne pas maintenir dans les lieux, le locataire en situation de sous occupation
- Examen de la possibilité d'orienter le locataire en situation de suroccupation vers un logement plus grand
- Examen de la possibilité de maintenir dans les lieux le locataire en situation de suroccupation
- Examen de la possibilité de ne pas maintenir dans les lieux le locataire en situation de suroccupation
- Examen de la possibilité de ne pas maintenir dans les lieux le ménage dont les ressources dépassent le plafond fixé pour l'attribution d'un logement social
- Examen de la possibilité d'orienter le locataire dans un projet d'accession sociale à la propriété

Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

ARTICLE 11 – PROCEDURE D'URGENCE

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors de la CALEOL sauf en cas d'extrême urgence dans les conditions décrites ci-dessous ou des programmes de travaux nécessitant un relogement provisoire.

L'extrême urgence est caractérisée par l'impossibilité des personnes d'occuper leur logement du fait d'un incendie, explosion, dégât des eaux, catastrophe naturelle ou arrêté préfectoral ou municipal de péril irrémédiable. Dans ce cas, le Président de la Commission peut anticiper la Commission d'attribution à venir et peut prendre seul une décision d'attribution. La décision définitive d'attribution étant soumise à la Commission lors de la séance suivante.

ARTICLE 12 – INDEMNITE DE FONCTION

La fonction de membre de la Commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la Commission qui exerce la présidence. Toutefois, le Conseil d'Administration peut décider d'allouer aux administrateurs une indemnité forfaitaire destinée à compenser une diminution de leur frais de déplacement du fait de leur participation aux commissions. Le montant de cette indemnité est fixé, conformément à l'article R421-10 CCH, par délibération du Conseil d'Administration.

ARTICLE 13 – PERIODICITE

La Commission se réunit au minimum tous les quinze jours et en cas de besoin dans des délais plus rapprochés. Elle a lieu au siège de l'Office, 2 avenue de Varsovie 17000 La Rochelle.

En tout état de cause, elle se réunit au moins une fois tous les 2 mois.

ARTICLE 14 – COMPTE-RENDU DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION

La Commission rend compte de son activité une fois par an au Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle.

ARTICLE 15 – REGLES DE DEONTOLOGIE

Les membres de la commission d'attribution 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
- Observer un devoir de réserve
- Assurer la confidentialité des données personnelles des candidats

Afin de prévenir le risque de conflit d'intérêts, il ne peut exister aucun lien d'ordre personnel, hiérarchique, commercial ou politique entre un demandeur de logement et un membre de la commission appelé à statuer sur la demande. Si le lien est supposé ou avéré, le membre concerné sera tenu de s'abstenir de participer au vote.

Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

ARTICLE 16 – CONFIDENTIALITE ET DEONTOLOGIE

Tous les éléments et les données personnelles communiqués aux membres de la Commission dans le but de permettre à cette dernière de prendre ses décisions sont strictement confidentiels et ne doivent faire l'objet d'aucune divulgation.

Toutes les personnes qui assistent aux commissions sont tenues à la confidentialité des informations qui sont portées à leur connaissance, et du contenu des débats échangés pendant les sessions. A cet effet, chaque membre signera une charte de confidentialité.

Tout manquement aux règles de confidentialité et de déontologie entrainerait l'engagement de la responsabilité de l'auteur et toutes conséquences afférentes.

Tous les membres de la C.A.L.E.O.L sont tenus au respect des règles déontologiques et notamment l'égalité de traitement, l'impartialité et ils s'obligent à se préserver de tout risque de conflits d'intérêts lié à leur mandat au sein de cette commission.

Aucun document nominatif ne peut être conservé par les membres de la CALEOL en dehors des sessions de CALEOL et devront, le cas échéant, être détruits.

ARTICLE 17 – CALEOL DEMATERIALISEE

La séance de la Commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant tous ou une partie de ses membres à distance selon des 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.

ARTICLE 18 – PROCES-VERBAL DE COMMISSION

A l'issue de chaque séance, les services de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle dressent le procès-verbal de la Commission. Il est signé par le Président de séance lors de la prochaine assemblée. Les procès-verbaux sont conservés pendant trente ans et archivés à la fois numériquement et physiquement.

Les mentions suivantes doivent figurer sur le procès-verbal :
- Le nom et le prénom du ou des demandeurs
- Le numéro unique de la demande
- L'adresse et les caractéristiques du bien concerné
- La décision de la Commission d'attribution
- La motivation du non d'attribution le cas échéant

Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

ARTICLE 19 – FEUILLE DE PRESENCE

Au début de chaque Commission, les membres présents émargent sur une feuille de présence et indiquent les pouvoirs détenus des membres absents. La feuille de présence mentionne le nom des membres participant à la réunion. Ladite feuille de présence est annexée au procès-verbal de la Commission (les pouvoirs étant conservés avec la feuille de présence).

ARTICLE 20 – PROTECTIONS DES DONNEES PERSONNELLES

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement Européen RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel, l'Office, en qualité de responsable de traitement, doit sécuriser l'accès et l'utilisation des données à caractère personnel traitées lors des CALEOL physique ou numériques.

La Commission d'attribution des logements est une instance interne du bailleur social. La liste des candidatures présentées en CAL contient des données personnelles (identité, composition familiale, ressources, motifs de priorité, etc.), protégées au titre du Règlement général sur la protection des données (RGPD). Il est possible d'informer les membres de la tenue prochaine d'une commission d'attribution et de lui communiquer les informations relatives aux logements concernés (adresse, typologie, type de financement, etc.). En revanche, la transmission de la liste nominative des candidats avant la commission n'est pas autorisée, en raison de la protection des données personnelles.

Les données personnelles traitées lors des Commissions sont celles relatives aux candidats au logement. Il s'agit des données nécessaires à la tenue de la Commission conformément à la réglementation en vigueur. Les données personnelles des membres de la Commission sont également traitées.

Il est requis de chaque membre confidentialité et non-conservation des données transmises au-delà du strict nécessaire. Les membres sont tenus, pour toute la durée de leur mandat de protéger la confidentialité des informations auxquelles ils auront accès et plus particulièrement de ne pas utiliser les données à des fins autres que celles prévues par leurs attributions, de ne pas les divulguer à des personnes autres que celles dûment autorisées, de ne pas faire de copies de ces données sauf à ce que cela soit strictement nécessaire à l'exécution de leurs fonctions et de supprimer sans délai lesdit données dès lors que leur conservation n'est plus nécessaire.

De même, les membres s'obligent à restituer l'intégralité des données détenues en cas de cessation des fonctions au sein de la Commission.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle pourra prononcer l'exclusion du membre de la Commission ne respectant pas les dispositions ci-dessus, en cas de violation de la confidentialité des données et sa responsabilité pourra être engagée.

Fait à La Rochelle, le 17 décembre 2025