

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
EN DATE DU 28 FEVRIER 2023**

**REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET
D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS**

Du procès-verbal du conseil d'administration du 28 février 2023, il a été extrait ce qui suit :

SONT PRESENTS

Monsieur Georges FERNANDEZ, Président (en présentiel).
Monsieur Bruno LINDOWNA, Vice-Président (en présentiel).
Madame Mathilde LEFRAIS, représentante d'Action Logement Immobilier (en visio conférence).
Madame Sylvie JUSTOME, représentante de la Ville de Bordeaux (en visio conférence).
Madame Fabienne ALADINI, représentante CFE CGC (en visio conférence).
Madame Anne VERDEAUX, représentante MEDEF (en présentiel).
Monsieur Bruno VIGUIER, représentant MEDEF (en présentiel).
Madame Natacha PAUILLAC, représentante MEDEF (en visio conférence).
Monsieur Michel GIRARD, représentant MEDEF (en visio conférence).
Monsieur Jean Pierre POLESE représentant CPME (en visio conférence).
Monsieur Dominique RICHARD, représentant CFTC (en présentiel).
Madame Angèle JONEAU DECOMBIS, Déléguée Territoriale Sud-Ouest, Action Logement Immobilier (en présentiel).

SONT ABSENTS ET EXCUSES

Madame Aline MOUQUET représentante du Conseil Départemental de la Gironde.
Monsieur Stéphane PFEIFFER, représentant de Bordeaux Métropole.
Monsieur Sébastien CLEMENT, représentant MEDEF.
Monsieur Jean Baptiste DOLCI, Censeur

ASSISTENT EGALEMENT A LA REUNION

Monsieur Mario BASTONE, Directeur Général (en présentiel).
Monsieur Pierre BONNEMORE, Directeur Général Adjoint chargé du développement et de la valorisation du patrimoine (en présentiel).
Madame Elisabeth CHRISTAIN, Directrice Financière (en présentiel).
Madame Siham BOUFNAR, Directrice du développement (en visio conférence).
Madame Fatima BOUACHARI, Membre du CSE (en visio conférence).
Madame Nathalie SIMON, Secrétaire de séance (en présentiel).

Après avoir constaté que le quorum est atteint, Monsieur Georges FERNANDEZ, Président, déclare que le Conseil d'Administration peut valablement délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour.

Monsieur Le Président informe les administrateurs qu'au regard de la nouvelle réorganisation mise en œuvre à la suite de la création de la foncière, la mise en place de l'organisation interne de l'agence de Bordeaux, les élections des représentants de locataires, il est nécessaire de procéder à l'actualisation du règlement intérieur de la CALEOL concernant les points suivants :

Préambule

Le présent règlement intérieur de la CALEOL actualise les règles d'organisation et de fonctionnement de cette commission conformément aux dispositions des articles L 441-2, L 442-5-2 et R 441-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Article 1– OBJET

Les Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements ont pour objet l'attribution nominative des logements locatifs conventionnés à usage d'habitation (Article L 441-1 du CCH) et l'examen de l'occupation des logements gérés par Enéal.

Article 2 – COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

L'activité de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements s'exerce sur tout le territoire de compétence d'Enéal et dans toutes les communes dans lesquelles Enéal gère des logements locatifs sociaux.

Elle se réunit au siège social d'Enéal situé 12 rue Chantecrit CS 62035 - 33071 Bordeaux Cedex.

Article 3 – COMPOSITION ET DESIGNATION DES MEMBRES

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est composée de six membres ayant voix délibérative, conformément à l'article R 441-9 du CCH. Les six membres titulaires sont désignés par délibération parmi les membres du Conseil d'Administration.

En outre, l'article R 441-9 III du CCH précise que l'un des membres doit avoir la qualité de représentant des locataires.

En l'espèce, en l'absence de représentant des locataires élus (du fait de la carence de dépôt de liste aux dernières élections) il ne pourra y avoir 6 membres mais seulement 5 tel que décrit dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Enfin le Conseil d'Administration désigne également les membres suppléants.

Titulaires	Suppléants
Président (Membre CA 1)	Directeur Gestion Immobilière et Locative
Vice-Président (Membre CA 2)	Responsable Pôle Commercial
Membre CA 3	Gestionnaire de Patrimoine
Membre CA 4	Assistante Commerciale
Membre CA 5	Assistante Gestion Locative

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration qui doit pourvoir à leur remplacement. Chaque membre de la Commission peut être remplacé par un suppléant dont les conditions de nomination et de révocation sont identiques à celle du membre titulaire.

De plus, à ces cinq membres s'ajoutent de droit :

Avec voix délibérative :

- Le préfet du Département d'implantation des logements à attribuer ou l'un de ses représentants, qui assiste à sa demande à toute Commission.
- Les présidents ou leurs représentants des Etablissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
- Le maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer, ou son représentant.

Une voix prépondérante en commission est attribuée au représentant de l'EPCI, à la double condition, qu'il ait été créé une conférence intercommunale du logement et adopté un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'informations aux demandeurs. Si ces deux conditions ne sont pas réunies, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose de la voix prépondérante.

Avec voix consultative :

- Un représentant d'une association agréée dans le département au titre de l'ingénierie sociale, financière et technique qui doit être désigné par les associations agréées ou à défaut par le préfet
- Le président peut appeler à titre consultatif un représentant des bureaux d'aide sociale ou un responsable de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Article 4 – DUREE DE FONCTION DES MEMBRES

Le mandat des membres de la Commission est de quatre ans. En conséquence, le renouvellement s'effectue en même temps que le renouvellement des administrateurs locataires.
Les membres de la Commission exercent leur mandat à titre gratuit.

Article 5 – PRESIDENCE DE LA COMMISSION

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

La durée du mandat du Président est identique à celle du mandat des administrateurs représentant les locataires.

La commission désigne un Vice-Président qui présidera la séance en cas d'absence du Président.
En cas d'absence ou d'empêchement du Président et du Vice-président, la Commission désigne en début de séance celui des membres qui doit assurer la présidence.

Article 6 – PERIODICITE ET LIEU DE REUNION

Le rythme des réunions est bimensuel, à savoir et par principe, une réunion, un mardi sur deux, le matin à 10h dans les locaux d'Énéal. La durée de chaque réunion n'est pas limitée.

La Commission pourra, si elle le juge opportun, modifier la date et/ou le lieu des réunions, sous réserve d'une information spécifique à ses membres.

Des commissions supplémentaires pourront être organisées afin d'examiner les candidatures en vue de la mise en service de nouvelles résidences ou, plus spécifiquement, les situations d'occupation des logements par les ménages locataires dont les caractéristiques sont mentionnées à l'article 9-2 du présent règlement.

Article 7 – CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

Les membres de la Commission reçoivent une convocation semestrielle les informant de la tenue de réunion, à jour et heures fixes.

Les maires ou leurs représentants, le préfet ou son représentant, reçoivent par courriel, l'ordre du jour relevant de leur territoire 5 jours avant la Commission d'Attribution.

L'ordre du jour transmis n'est pas nécessairement exhaustif, des candidatures pouvant être inscrites pour présentation en Commission d'Attribution le matin même du jour de sa réunion.

Une information sera faite en cas de modification de l'ordre du jour.

Article 8 – QUORUM ET MAJORITE

La Commission peut valablement délibérer si trois membres de la Commission sont présents ou représentés. La représentation d'un membre titulaire de la commission peut être effectuée par la présence de son suppléant ou par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre, titulaire ou suppléant de la Commission, présent lors de la séance.

Chaque membre titulaire ou suppléant de la commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir. Les décisions sont prises à la majorité des membres avec voix délibérative présents ou représentés. La voix du Maire de la commune où sont implantés les logements est prépondérante en cas de partage égal des voix sauf si est présent un représentant de l'EPCI ayant créé une conférence intercommunale du logement et adopté un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'informations aux demandeurs.

Si le représentant de l'EPCI ayant créé une conférence intercommunale du logement et adopté un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'informations aux demandeurs est absent et si le maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer, ou son représentant est absent, la voix du Président de séance est prépondérante dans le cas de partage des voix.

Article 9 – INSTRUCTIONS DES DOSSIERS ET DELIBERATIONS

9-1 - Attribution des logements

Chaque commission procède à l’attribution de manière souveraine de tous les logements appartenant à la société qu’ils aient ou non bénéficié de l’aide de l’Etat et qu’ils ouvrent droit ou non à l’aide personnalisée au logement, dans le respect :

- Des orientations prises par le Conseil d’administration dans la politique d’attribution, dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l’Habitation (CCH) ;
- Du II de l'article L. 441-2-3 du CCH, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- Des orientations fixées par les conférences intercommunales du logement mentionnées à l'article L. 441-1-5 du CCH, si elles sont créées ;
- Du contenu des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-8 du CCH ;
- Des modalités de l’Article R441-5 et des termes des conventions de réservation.

Chaque candidature à un logement disponible a préalablement fait l’objet d’une analyse par les équipes d’Énéal avant passage en CALEOL. Une fiche de synthèse est présentée pour chacune des candidatures. Elle récapitule notamment les principales caractéristiques du logement et les données essentielles du ménage, permettant aux membres de la commission d’apprécier le respect des conditions d’attribution et l’adéquation du logement aux besoins et aux possibilités de la famille.

La Commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Cette obligation s’applique à tous les logements.

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

- Candidatures de personnes désignées par le préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et de logement d’urgence (candidat DALO : art L 441-2-3 du CCH)
- En cas d’insuffisances de candidats sur les territoires dit détendus.
- Situation des personnes devant bénéficier d’un relogement dans le cadre d’une opération de renouvellement urbain et ayant fait l’objet d’un enregistrement dans le SNE, selon l’Article 76 de la Loi Egalité et Citoyenneté
- Relogement d’urgence d’un locataire du parc social dont le logement est sinistré

Conformément à l'article R441-3 du CCH, les réservations doivent désigner au moins trois candidats pour un logement à attribuer sauf en cas d'insuffisance de demandes de logement justifiée par écrit.

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

- Attribution par ordre de priorité du logement proposé aux trois candidats. (L'attribution du logement étant proposé au profit du candidat suivant en cas refus de l'offre d'attribution, notifié par écrit par le ou les candidats positionnés devant lui)
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive conformément aux cas prévus par la législation
- Non-attribution du logement proposé au candidat (toute décision de non-attribution autre que la décision de rejet)
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et règlementaires d'accès au logement social.

Il est entendu que toute attribution est conditionnée à la libération effective du logement proposé.

Les transferts de baux réalisés dans le cadre réglementaire des articles 14 et 40 de la loi du 6 juillet 1989, ne font pas l'objet d'une attribution en CALEOL mais d'une simple information.

9-2 - Examen de l'occupation des logements

En application des articles L. 441-2 et art. L. 442-5-2 du CCH, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la commission est également chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage des locataires dont les baux sont signés depuis 3 ans.

Les dossiers des locataires dans les situations suivantes seront examinés :

- Départ de l'occupant présentant un handicap,
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté,
- Dépassement du plafond de ressources applicable pour le logement occupé,
- Suroccupation du logement (9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus),
- Sous-occupation (nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale).

La commission formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires

Article 10– SITUATION D’URGENCE

Dans les cas d’extrême urgence, impliquant la nécessité d’une entrée dans les lieux sans délai, l’attribution pourra être prononcée après avis du Président express de la Commission. L’attribution devra ensuite être ratifiée, à posteriori, au cours de la CALEOL suivante.

Article 11– NOTIFICATION DES DECISIONS DE LA COMMISSION

Le demandeur est informé, par écrit, de la décision prise par la commission d’attribution.

En cas de proposition d’un logement à un candidat, celui-ci doit faire connaître sa réponse par écrit dans un délai de 10 jours suivant la notification de la décision.

A défaut de réponse dans le délai, ou en cas de refus dument notifié de l’attribution, le logement sera proposé au candidat suivant.

Article 12 – SECRETARIAT ET PROCES VERBAUX

Le secrétariat des CALEOL est assuré par la Direction des Territoires.

Chaque séance de la CALEOL donne lieu à un procès-verbal regroupant les décisions prises pour chaque demande présentée.

Le procès-verbal est ensuite signé par le Président de la Commission et contresigné par un autre membre de la Commission. Il est alors adressé par courrier à chaque membre de la commission, au maire de la commune d’implantation des logements attribués et au préfet.

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

Article 13 – COMPTE RENDU DE L’ACTIVITE DE LA COMMISSION

La Commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d’administration tel que le prévoit l’article R 441-9 du CCH

Article 14– CONFIDENTIALITE – PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

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, tout membre de la CALEOL a une obligation de discrétion à l’égard des tiers sur le contenu des débats en séance, ainsi que sur les informations diffusées dans les procès-verbaux.

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une CALEOL sont tenues à une obligation de réserve et de discrétion absolue à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance. Il ne peut être fait état auprès de tiers de faits, d'informations, de documents dont les procès-verbaux, qui auraient été portés à la connaissance de chaque membre au cours de la CALEOL.

Article 15 : REUNION SOUS FORME NUMERIQUE

Conformément aux dispositions prévues à l'article L. 441-2 du CCH, la CALEOL peut prendre une forme dématérialisée en réunissant l'ensemble ou partie de ses membres à distance, après accord du représentant de l'Etat dans le département.

Pendant la durée de la séance 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.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion en la forme numérique et garantissant leur participation effective.

DÉLIBÉRATION :

Après avoir délibéré, le Conseil d'Administration autorise :

↳ La mise en application de ce règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'examen d'occupation des logements.

Cette délibération est prise à l'unanimité des membres du Conseil d'Administration, présents et réputés comme tels en visio et représentés.

Pour extrait certifié conforme
A Bordeaux, le 28 février 2023