

**Délibération du Conseil d'Administration n° 39-21
Séance du lundi 18 octobre 2021**

Rendue exécutoire

Le Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat s'est tenu le 18 octobre 2021 à 14h00 en présentiel au 2 Boulevard de l'Oise à Cergy-Pontoise et par voie dématérialisée (lien Teams), sous la présidence de Madame Marie-Christine CAVECCHI, le quorum étant atteint.

PRÉSENTS :

M ^{me} Marie-Christine CAVECCHI	Présidente, en présentiel
M. Xavier HAQUIN	Vice-président, en présentiel
M. Patrick BAQUIN	Administrateur, en présentiel
M ^{me} Josette BEGUIN	Administratrice, en présentiel
M. Daniel BLANC	Administrateur, en présentiel
M. Christian DIDELET	Administrateur, en présentiel
M ^{me} Odile DROUILLY	Administratrice, en visioconférence
M ^{me} Sabrina ECARD	Administratrice, en présentiel
M. François HANET	Administrateur, en présentiel
M. Raoul JOURNO	Administrateur, en visioconférence
M ^{me} Nadia METREF	Administratrice, en visioconférence
M ^{me} Dominique NEVEU	Administratrice, en présentiel
M. Christophe NOLETTE	Administrateur, en visioconférence
M ^{me} Tatiana PRIEZ	Administratrice, en visioconférence
M. Alexandre PUEYO	Administrateur, en présentiel
M ^{me} Agnès RAFAITIN	Administratrice, en présentiel
M. Harry ROCK	Administrateur, en présentiel
M. Pascal TISSERAND	Administrateur, en visioconférence
M. Emmanuel VIEGAS	Administrateur, en présentiel
M ^{me} Sandra YAKOWENKO	Administratrice, en visioconférence
M. Ramzi ZINAOU	Administrateur, en visioconférence

21 présents

ABSENTS/EXCUSES ayant donné pouvoir :

M. Georges MOTHRON Administrateur, ayant donné pouvoir à M^{me} Marie-Christine CAVECCHI

1 absent ayant donné pouvoir

ABSENT :

M. François VERJUS Administrateur

1 absent

ASSISTAIENT EGALEMENT :

M ^{me} Séverine LEPLUS	Directrice générale, en présentiel
M. Alban NOUHOUAYI	Représentant le Commissaire aux comptes, en visioconférence
M ^{me} Josette DEROUX	Représentant le Commissaire du gouvernement, en visioconférence
M ^{me} Coryse VANDECASTEELE	Représentant le Conseil départemental du Val-d'Oise, en visioconférence
M ^{me} Diane ROUSSIGNOL	Représentant le Conseil départemental du Val-d'Oise, en visioconférence

Services internes VOH en présentiel :

M. CAVITTE, Mme POINLANE, M. CLAUDE

Services internes VOH en visioconférence :

M. CARMIER, Mme BELHOUL, Mme GRIESBACH

Direction/Service : Pôle ressources – service juridique

Objet : Approbation du règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) de Val d'Oise Habitat.

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;

Vu le règlement intérieur du Conseil d'administration,

Vu l'article L 441-2 du CCH ;

Vu l'article R 441-9 du CCH ;

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration du 18 octobre 2021 relatif à l'objet susvisé.

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré,

- **APPROUVE** le règlement intérieur de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) tel que présenté en annexe.

Approuvé à l'unanimité

**Pour extrait Certifié Conforme
La Présidente**



Marie-Christine CAVECCHI

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

Le présent règlement est pris en application des dispositions des articles L441-2 et suivants ainsi que R441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) :

Le Conseil d'Administration établit le règlement intérieur de la commission, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Article 1 : Objet

La CALEOL a pour mission d'attribuer nominativement tout logement à usage d'habitation appartenant ou géré par Val d'Oïse Habitat en respectant la Politique d'Orientation des Attributions définie par le Conseil d'Administration.

La CALEOL doit examiner également les conditions d'occupation des logements soumis par le bailleur en application de l'article L442-5-2 CCH.

Au moins une fois par an, la commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration.

Article 2 : Organisation

Le Conseil d'Administration décide de maintenir une commission unique d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements au sein de Val d'Oïse Habitat.

Article 3 : Compétence géographique

La compétence géographique de la CALEOL s'étend sur toutes les communes disposant, sur leur territoire, des logements gérés par Val d'Oïse Habitat ou qui viendraient à l'être.

Article 4 : Périodicité et lieu

La Commission se réunit au moins une fois par quinzaine afin de garantir une fluidité maximale dans le traitement des candidatures. Elle peut augmenter ou diminuer la fréquence des séances en cas de besoin.

A la demande d'un établissement public de coopération intercommunale disposant de la compétence habitat, il pourra être créé une CALEOL supplémentaire si Val d'Oïse Habitat dispose sur le territoire concerné de plus de 2 000 logements locatifs sociaux, conformément à l'article 75 de la Loi Egalité et Citoyenneté

La commission prend la forme d'une réunion physique au siège de Val d'Oïse Habitat et pourra se tenir de façon mixte (physique et dématérialisée) en fonction de la volonté de ses membres.



Lorsque la situation l'exige et après l'accord des membres de la CALEOL nommés par le conseil d'administration de VOH, une Commission totalement Dématérialisée pourra être mise en place par le

biais d'une application Extranet. Celle-ci devra garantir la sécurité des données et la confidentialité des échanges entre les membres.

Fonctionnement de la Commission mixte/ dématérialisée :

Les invitations sont envoyées au moins 48 heures avant la tenue de la Commission Dématérialisée. La nature des décisions rendues sont identiques à celles prononcées lors de la tenue d'une Commission physique.

La mise en œuvre opérationnelle d'une Commission Dématérialisée doit s'inscrire obligatoirement dans le cadre du respect de l'Ordonnance n°2014-1329 du 6 novembre 2014 et du décret n°2014-1627 du 26 décembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial. Elle devra également être en conformité avec le Règlement Général sur la Protection des Données (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 et la Loi informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la Loi n° 2018-493 du 20 juin 2018

Article 5 : Composition²

La CALEOL est composée de membres avec voix délibérative :

- Six Administrateurs désignés par le Conseil d'Administration. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.
- Le Maire de la commune sur laquelle sont situés les logements à attribuer ou son représentant.
- Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat où sont situés les logements ou son représentant
- Le représentant de l'État dans le département, ou l'un de ses représentants

Peuvent également siéger avec voix consultative :

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L365-3 du CCH.
- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent en cas de présentation de candidatures

La Directrice Générale et/ou toute personne désignée par la Directrice Générale participent à la CALEOL. La responsable du service attributions pilote l'organisation, la tenue et le secrétariat de cette commission.

Article 6 : Mandat

La durée du mandat des membres de la CALEOL est liée à la durée du mandat d'administrateur. En cas de perte du statut d'administrateur d'un des membres, le Conseil d'Administration procède à son remplacement dans les plus brefs délais.

¹ Article L441-2 CCH

² Article R441-9 CCH

Article 7 : Présidence

Lors de la 1^{ère} séance de la CALEOL de Val d'Oise Habitat, les 6 membres désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein à la majorité absolue le Président(e) et le Vice-Président(e). En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.³

Le Vice-président(e) est appelé à suppléer le Président(e) en cas d'absence ou d'empêchement. Il est prévu qu'en cas d'absence du Président(e) et du Vice-Président(e), il est procédé à l'élection à la majorité absolue d'un(e) Président(e) de séance parmi les administrateurs présents et désignés par le Conseil. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé qui est élu. Il dispose alors des mêmes pouvoirs que le Président(e) de la CALEOL de Val d'Oise Habitat.

La durée des fonctions du Président(e) est égale au maximum à la durée de son mandat en tant qu'administrateur de Val d'Oise Habitat. En cas de renouvellement de plus de la moitié des six membres désignés par le Conseil d'Administration, la CALEOL procède à l'élection d'un nouveau Président et Vice-Président.

Article 8 : Indemnité de fonction

Le mandat est exercé à titre gratuit. Toutefois, le Conseil alloue aux Administrateurs une indemnité forfaitaire destinée selon le cas, à compenser une diminution de leurs revenus ou de leur frais de déplacement du fait de leur participation aux Commissions. Le montant de cette indemnité est fixé, conformément aux dispositions des articles L423-13, R421-10 CCH et l'arrêté 3 juillet 2006, par le règlement intérieur du Conseil d'Administration.

Article 9 : Quorum

La CALEOL ne peut valablement délibérer que si au moins trois membres administrateurs désignés par le Conseil d'Administration sont présents physiquement ou connectés virtuellement. Le pouvoir ne peut être pris en compte dans le calcul du quorum.⁴

Article 10 : Vote et pouvoir

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. Si la commission est dématérialisée alors les décisions sont prises à la majorité des membres connectés ou représentés.

La délivrance de pouvoir permet au membre absent de transmettre son droit de vote. Chaque administrateur ne peut recevoir qu'un seul pouvoir. Le Président (e) de la CALEOL, contrôle la régularité de celui-ci en début de séance.

Un pouvoir est jugé régulier s'il comporte au minimum les noms, prénoms et signatures du représenté et du représentant ainsi que la volonté non équivoque de donner pouvoir à ce dernier.⁵

En cas de partage égal des voix, le maire de la commune sur laquelle se situe le logement proposé, ou son représentant, dispose d'une voix prépondérante. En cas d'absence de ce dernier, le Président(e) de la CALEOL dispose de cette voix prépondérante.⁶

³ Circulaire du 27 mars 1993

⁴ Circulaire du 27 mars 1993

⁵ Article 1984 code civil et circulaire 27 mars 1993

⁶ Article L441-2 et R 441-9 CCH

Article 11 : Convocation et ordre du jour

La convocation est faite par l'envoi d'un calendrier annuel des séances de CALEOL aux membres de la commission, au Préfet, au Président de l'EPCI et aux Maires des communes concernées.

L'ordre du jour reprenant la liste des logements à attribuer est communiqué par courrier ou moyen électronique 2 jours francs avant la CALEOL aux membres de la commission, au Préfet, au Président de l'EPCI et aux Maires des communes concernées.

Les noms, prénoms et numéros uniques des demandeurs positionnés ne seront connues que lors de la séance de la CALEOL conformément à la réglementation en vigueur sur la protection des données personnelles.

Article 12 : Le Procès-verbal

Une feuille de présence est signée, à l'ouverture de la séance, par les membres permanents et, en cours de séance, par les autres participants.

Un procès-verbal des décisions est dressé à l'issue de chaque séance de la commission. Il comprend, pour chaque candidature, la nature de la décision et le rang de classement dans le cas de la présentation de plusieurs candidats sur le même logement.

Le procès-verbal de la séance est soumis pour signature au Président(e) de séance.

Il est ensuite adressé au représentant de l'Etat du département.

Article 13 : Attribution des logements

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle qui est projeté en séance par les services de Val d'Oise Habitat.

La CALEOL connaît ainsi la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la structure de leurs ressources (type de contrat, détail des prestations sociales), ainsi que l'éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement.

Chaque dossier de candidature devra au préalable être pourvu d'un numéro unique d'enregistrement en cours de validité au jour de la CALEOL.

La CALEOL doit prendre une décision parmi les suivantes⁷ :

- **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.**

⁷ Article R441-3 CCH

Une description précise du logement proposé est transmise au candidat retenu au 1^{er} rang.

- Si le 1^{er} candidat désigné pour 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 (motif : bail signé par un candidat mieux placé).
- **Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive**, lorsqu'une pièce justificative obligatoire ou complémentaire de l'arrêté du 6 Août 2018 est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission.

Une description précise du logement est transmise au candidat ainsi que la notification du délai dans lequel il doit produire la pièce demandée.

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 de séjour ou dépassement des plafonds de ressources), la condition ne sera pas levée 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 :

- Dossier incomplet
- Demandeur propriétaire :
 - o D'un bien adapté à sa situation économique et familiale
 - o D'un bien susceptible de générer des revenus permettant de se loger dans le secteur privé
- Incohérence de pièces
- Typologie du logement inadapté aux besoins du candidat (voir politique d'attribution)
- Capacité financière en inadéquation avec le loyer du logement proposé
- Caractère non prioritaire du dossier
- Non-respect d'un plan d'apurement
- Non-respect de ses engagements contractuels
- Détention d'animaux dangereux
- Comportement agressif ou menaçant à l'égard de l'Office ou des voisins, ceci justifié par des dépôts de plainte.
- Dépassement du plafond de ressources
- Irrégularité de séjour

En aucun cas l'absence de lien avec le territoire ne peut constituer un motif de non attribution.

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

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

- Dépassement des plafonds de ressources
- Irrégularité de séjour

La décision est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et la demande de logement social sera radiée après un délai d'un mois.

Article 14 : 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 3 ans à compter de la signature du bail, les locataires qui présentent l'une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542 2 CSS ;
- 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 de ressources applicable au logement.

La CALEOL émet un avis qui est notifié au locataire :

- Constat de la situation
- Orientation ou non vers un relogement
- Avis sur offre de relogement : indication de la typologie et adaptation financière
- Possibilité conseil/orientation vers l'accession sociale

La sur occupation est ainsi définie (Article D542-14 CSS) :

Une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.

Nombre de personnes	Sur-occupation	commentaire
1 personne	9m ²	Plus de sur-occupation si logement + 70m ²
2 personnes	16m ²	
3 personnes	25m ²	
4 personnes	34m ²	
5 personnes	43m ²	
6 personnes	52m ²	
7 personnes	61m ²	
8 personnes	70m ²	

La sous-occupation est ainsi définie (Article L621-2 CCH) :

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° Leurs parents et alliés ;
- 3° Les personnes à leur charge ;
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.
- Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article.

Nombre de personnes	Sous occupation
1 personne	T3 et +
2 personnes	T4 et +
3 personnes	T5 et +
4 personnes	T6 et +
5 personnes	T7 et +
6 personnes	T8 et +
7 personnes	T9 et +
8 personnes	T10 et +
9 personnes	T11 et +

Article 15 : Devoir de confidentialité

Les membres de la CALEOL ainsi que les personnes appelées à participer aux débats, sont impérativement soumis à l'obligation de discrétion et de confidentialité, en raison des documents et situations relatifs aux familles dont ils ont connaissance.

De ce fait, les documents de la CALEOL ne peuvent être diffusés à l'extérieur de la séance. A défaut l'administrateur contrevenant engagerait sa responsabilité personnelle ainsi que celle de Val d'Oise Habitat.

Article 16 : Déontologie

Les membres de la CALEOL sont tenus de respecter les règles déontologiques suivantes :

- Garantir l'égalité de traitement des demandeurs,
- Etre impartial en ne favorisant pas de candidatures non prioritaires ou contraire à la Politique d'Orientation des Attributions de Val d'Oise Habitat.

- Eviter tout risque de conflits d'intérêt lié à leur mandat au sein de cette commission.

Article 17 : Procédure d'urgence⁸

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.

Dans ces situations il sera procédé à la signature d'une convention d'occupation précaire

Dans les situations d'extrême urgence, le Directeur(trice) Général(e) ou son mandataire a le pouvoir de décider d'un relogement en dehors de la CALEOL. L'urgence est caractérisée par l'impossibilité des personnes d'occuper leur logement du fait d'un incendie, dégât des eaux, catastrophe naturelle ou arrêté de péril irrémédiable.

La demande sera soumise à la CALEOL suivante pour information et attribution le cas échéant.

Article 18 : Voies et délais de recours contre une décision

Une décision de la CALEOL peut être contestée par les personnes intéressées :

Recours gracieux auprès de l'auteur de la décision dans un délai de deux semaines à partir de la notification de la décision puis, suite à ce recours gracieux, par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois suite à la décision de la commission.

⁸ Circulaire du 27 mars 1993