



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

**RÈGLEMENT INTÉRIEUR EN VIGUEUR
AU 24 OCTOBRE 2024**

1 - Préambule

Les dispositions des articles L.441-2 et R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (ci-après CCH) président aux règles fondamentales d'organisation, de composition et de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) des organismes de logement social. Le présent règlement intérieur précise les modalités particulières de Brest métropole habitat, Office Public de l'Habitat de la Métropole de Brest, arrêtées par son Conseil d'Administration en séance du 2 juillet 2020.

Dans sa volonté de proximité, Brest métropole habitat (Bmh) maintient une commission unique dite CALEOL selon les spécificités fixées dans le présent règlement, dans la mesure où l'essentiel de son parc se situe à l'échelle de la métropole de Brest.

2 - Objet de la Commission d'Attribution des logements

La CALEOL de Brest métropole habitat est une commission unique d'attribution des logements chargée de procéder à l'attribution des logements ayant bénéficié pour leur construction, amélioration ou acquisition et amélioration du concours financier de l'Etat ouvrant le droit à l'aide personnalisée au logement, ainsi que l'attribution des logements non conventionnés.

L'attribution des logements est réalisée dans le respect des orientations définies **par le Conseil d'Administration de Brest métropole habitat et de la réglementation en vigueur au moment de ladite attribution.**

- 1) La commission d'attribution statue nominativement sur les attributions des logements locatifs sociaux et très sociaux dans le respect des contingents et droits de réservation, et de la charte d'attribution des logements de Brest métropole habitat qu'il s'agisse de logements mis en première location, de relocation des logements libérés par leurs locataires ou de mutations internes ;
- 2) La Commission qualifie les dossiers des demandeurs dont la situation pourrait relever d'un Accompagnement social lié au logement (ASLL) ou d'une orientation vers la Commission d'Accompagnement Social et d'Accès au Logement (CASAL) en fin d'instruction de leur demande de logement ;

- 3) La Commission valide les demandes de transfert de bail, dans le respect des lois en vigueur.

La CALEOL a également pour objet l'examen de l'occupation des logements conformément à l'article L.442-5-2 du CCH. Les différents arrêtés indiquant les zones A, A bis et B1 sont celles où il y a un déséquilibre constaté. Les logements situés sur une partie de Brest Métropole et du département sont donc concernés par l'examen de l'occupation.

3 - Compétence géographique

La Commission est compétente pour attribuer tous logements conventionnés ou non, propriétés de Brest métropole habitat à l'exclusion des logements de fonction pour nécessité de service affectés à des personnels de Bmh.

4 - Composition de la CALEOL

En application de l'article R. 441-9 du CCH, chaque CALEOL est ainsi composée :

4.1 - Avec voix délibérative

Six membres titulaires désignés nominativement par le Conseil d'Administration :

- Deux représentants désignés par Brest Métropole,
- Deux représentants désignés parmi les personnes qualifiées,
- Un représentant des associations de locataires,
- Un représentant de la Caisse d'Allocations Familiales,
- Le Préfet du département ou l'un de ses représentants qui est membre de droit de la CALEOL,
- Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

4.2 - Participent avec voix consultative à la commission d'attribution

- Le Directeur Général de l'office ou son représentant,
- Un agent compétent en matière de gestion des attributions de logements,
- 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 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,
- Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

5 - Election du Président et du Vice-Président

Seuls les membres de la Commission d'attribution désignés par le Conseil d'Administration de l'office dans les conditions de l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation élisent en leur sein le Président de la Commission à la majorité absolue et un Vice-Président à la majorité des voix.

En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

6 - Modalités des votes

Le Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, dispose d'une voix prépondérante pour l'attribution de ces logements en cas de partage égal des voix conformément aux dispositions de l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En l'absence du Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer ou de son représentant, le Président de la Commission ou le Vice-président de la Commission en cas d'absence du Président, disposent d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

7 - Quorum

La Commission arrête ses décisions à la majorité des membres présents à voix délibérative.

La Commission d'attribution délibère valablement, dès lors que la moitié des membres désignés par le Conseil d'Administration de l'Office, conditions de l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont présents.

Ne sont pas comptabilisés dans le quorum conditionnant la validité des délibérations, le Maire de la Commune ou sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, ainsi que le Président de la Commission de l'organisme mandant pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance.

En cas de partage égal des voix il est fait application de l'article 8.

En l'absence du Président de la Commission, les mêmes dispositions sont applicables au Vice-Président de la commission.

8 - Durée des séances

La Commission siège jusqu'à épuisement de l'ordre du jour.

9 - Périodicité des réunions

Les réunions sont hebdomadaires, à l'exception des mois d'été où elles peuvent être bi-mensuelles.

Un calendrier prévisionnel semestriel est établi.

Le secrétariat des séances est tenu par le Chef du Service compétent, ou par un(e) Chargé(e) de location éventuellement. Il a la charge de l'envoi des convocations, de la préparation des documents de travail et de la restitution des décisions de la commission.

10 - Convocation

Au plus tard huit jours avant la date de la réunion, une confirmation de convocation est adressée par courrier ou courriel à tous les membres de la Commission, y compris aux Maires ou à leurs représentants lorsque pour ces derniers, une attribution sur leur Commune est sollicitée.

11 - Lieu des réunions

La Commission d'Attribution se réunit au siège de Brest métropole habitat sauf si la Commission d'Attribution décide, à l'unanimité des membres à voix délibérative, de se transporter en un autre lieu.

12 - Déroulement de la commission

12.1 - Attributions nominatives

Pour chaque logement à attribuer, la Commission examine les caractéristiques du logement, la situation économique, socio-économique du ou des candidats locataires, prend en compte la qualification de la demande et son ancienneté sur la base des informations suivantes :

➤ Le logement :

L'identité du groupe d'habitation / Les références du logement / Le réservataire / Le type / La date de disponibilité / Le loyer,

➤ Les candidats :

L'identité du locataire / L'adresse / Date de la demande / N° unique de la demande / L'âge du demandeur / La structure familiale / Les revenus // L'allocation logement / Le taux d'effort / Le reste à vivre.

Chaque décision sera transcrite sur un relevé de décisions enregistré en temps réel dans le fichier départemental de la gestion de la demande (Imhoweb).

12.2 - Conditions et modalités de l'examen de l'occupation des logements

12.2.1 - Préambule

La loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a ajouté une nouvelle compétence à la commission d'attribution des logements afin d'examiner l'occupation des logements du bailleur social.

En effet, chaque contrat va être examiné tous les trois ans et fera l'objet d'un passage en CALEOL s'il répond à des critères édictés par la loi. La CALEOL devra ensuite se positionner pour une orientation ou non vers un relogement de la personne.

12.2.2 - Textes de référence

12.2.2.1 - Examen triennal de l'occupation sociale (Article L442-5-2 CCH)

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

- Suroccupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542 2 du code de la sécurité sociale ;
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621 2 du présent code ;
- 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 présentant un handicap ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du 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.

Les articles L. 442 3 1 et L. 442 3 2 sont applicables aux locataires ainsi identifiés.

12.2.2.2 - Les logements concernés : définition des zones de déséquilibres (Article R442-3-3 CCH)

Pour l'application de l'article L. 424-2, de l'article L. 442-3-1, du I de l'article L. 442-3-3, du I de l'article L. 442-3-4 et de l'article L. 442-5-2, les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande sont définies par arrêté du ministre chargé du logement, parmi les zones, définies en application du h, du 1, du I, de l'article 31 du code général des impôts, dans lesquelles la tension sur le marché locatif privé est la plus forte.

Les zones de déséquilibre sont les communes qui sont concernées par l'examen triennal.

L'article R442-3-3 CCH modifié par le décret du 24 juin 2019 dispose que l'arrêté du 1er août 2014 modifié par **l'arrêté du 2 octobre 2023** et tout texte subséquent qui s'y substituerait, indiquant les zones A, A bis et B1, sont celles où un déséquilibre est constaté.

12.2.2.3 - Périodicité

L'article L442-5-2 CCH indique que les contrats en cours devront être examinés tous les 3 ans. La cible sont les locataires présents depuis plus de 3 ans.

En 2024, la CALEOL examinera les dossiers des locataires entrés dans les lieux avant le 31 décembre 2020 ; en 2025, ceux entrés avant le 31 décembre 2021, etc.

12.2.2.4 - Les situations visées par la loi et préconisations de mise en œuvre

- La définition de la sur-occupation par l'article R 822-25 du CCH.

L'article R. 882-25 du CCH définit la suroccupation de la manière suivante : « le logement doit présenter une surface habitable globale au moins égale à 9 m² pour une personne seule, 16m² pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée 9m² par personne en plus, dans la limite de 70m² pour huit personnes et plus. » Il s'agit de la surface habitable.

En fonction du nombre de personnes, le logement doit présenter une surface habitable minimale de :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8
Surface minimale en m ²	9	16	25	34	43	52	61	70

Compte tenu des critères restrictifs du CCH, on peut présager que les situations concernées sont peu nombreuses. Celles-ci sont donc à traiter en priorité.

Ces situations sont à distinguer des situations d'hébergement qui n'apparaissent pas dans les données récoltées par les bailleurs ou le recensement.

- La définition de la sous-occupation :

La sous-occupation est définie conformément aux critères dictés par l'art L621-2 du CCH (modifié par la loi Egalité et Citoyenneté) : nombre de pièces principales moins le nombre de personnes composant le foyer > 1 (exemple un couple occupe 1 T4, une personne seule dans 1 T3).

Les personnes composant le foyer sont celles visées à l'art L621-2 du CCH. Depuis la loi ELAN, les enfants en droit de visite et d'hébergement sont pris en compte.

Il est proposé d'identifier les situations en distinguant la sous-occupation dite « caractérisée » (écart de 2 ; exemple, une personne seule dans un T4) de la sous-occupation dite « modérée » (écart de 1 ; exemple, une personne seule dans un T3).

La CALEOL traite en priorité les demandes en sous-occupation caractérisée, en traitant en premier les grandes typologies (la sous-occupation caractérisée ne se constate qu'à partir du T4).

- Logement adapté quitté par l'occupant présentant un handicap.

Il n'est pas possible de savoir avec certitude si un des occupants du logement qui présentait un handicap a quitté ce logement.

Face à l'absence de définition juridique du logement adapté, il est préconisé de ne retenir que **les logements adaptés PMR et d'utiliser la CMI (carte mobilité inclusion) pour repérer les ménages concernés via l'enquête SLS.**

- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap :

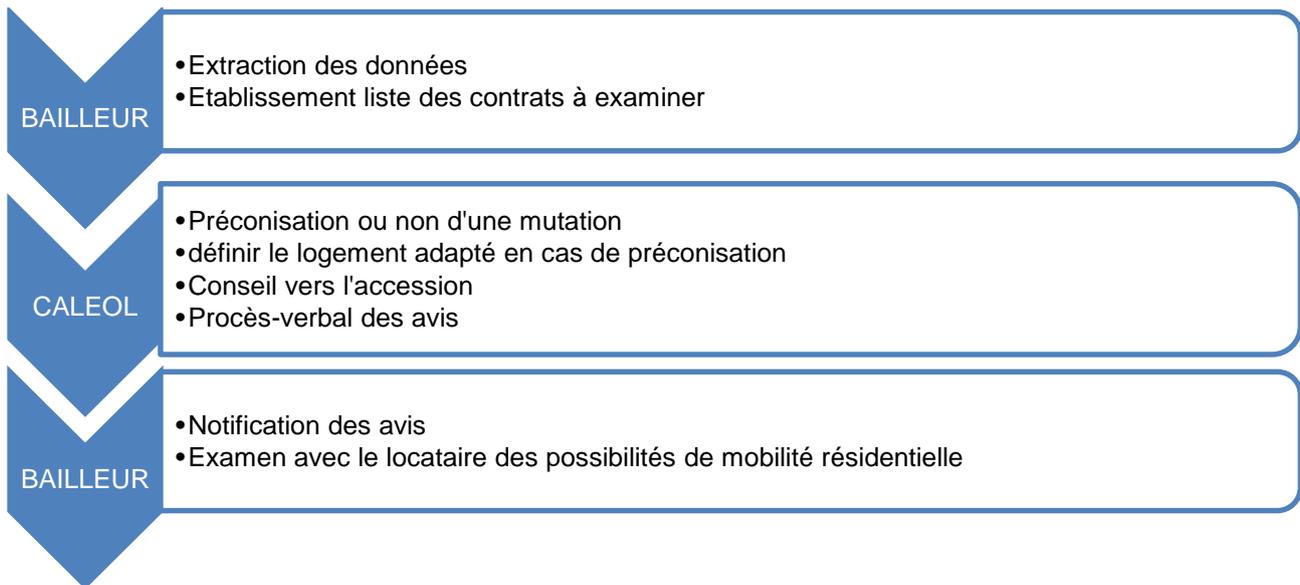
Pour ces situations, la préconisation est identique : **seule l'occupation des logements adaptés PMR sera étudiée, à travers le repérage de la présence (ou non) d'un occupant détenant la Carte Mobilité Inclusion.** En effet, les bailleurs ne disposent pas d'outils leur permettant de repérer la perte d'autonomie.

- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement :

Le plafond du PLUS est retenu. En effet, c'est celui sur lequel s'appuie le déclenchement du SLS, y compris pour les PLAI, avec trois niveaux de seuil :

- Ménages dépassant de 1€ le plafond du logement occupé (PLUS) mais non assujetti au SLS,
- Ménages assujettis au SLS (dépassant les 120% du PLUS) mais en dessous de 150% des plafonds PLS sur 2 ans,
- Ménages concernés par la perte du droit au maintien dans les lieux : ménages assujettis au SLS et au-dessus de 150% des plafonds PLS sur 2 ans. *Il est à noter que ceux-ci perdent le droit au maintien dans les lieux et sont repérés annuellement dans l'enquête SLS. Ils ne relèvent pas du dispositif d'examen trisannuel par la CALEOL.*

12.2.3 - Processus de l'examen triennal de l'occupation des logements



12.2.4 - Mise en œuvre examen triennal de l'occupation des logements par la CALEOL

12.2.4.1 - Recensement des situations à présenter en CALEOL

Il sera présenté à la CALEOL une cartographie détaillée des situations qu'elle aura à examiner, par catégorie, et avec un contenu d'informations permettant à la CALEOL de prioriser les situations à examiner afin de définir une feuille de route pour cet examen.

Pour ce faire, il est proposé de recenser les situations des locataires dans un fichier excel sous forme de base de données, comportant l'ensemble des champs permettant de prioriser les situations qui feront l'objet d'un examen par la CALEOL.

Le fichier comporte les éléments suivants :

- Noms et prenoms des titulaires et co-titulaires,
- La composition de la famille,
- Âge des co-titulaires,
- L'adresse du logement,
- Typologie et surface du logement (habitable),
- Logement adapté aux personnes à mobilité réduite : Oui/Non,
- Logement situé en QPV oui/non,
- Financement et plafond du logement,
- Revenu fiscal de référence,
- Critères retenus : sur-occupation, sous-occupation, dépassement de plafond de ressources (% de dépassement), reconnaissance Handicap, logement adapté PMR sans personne en situation de handicap,
- Demande de mutation valide dans le fichier de la demande : oui/non.

L'avis des gestionnaires de proximité sera également sollicité afin d'éclairer la CALEOL sur la situation des locataires et les éventuelles difficultés.

La CALEOL se saisit en priorité des situations des locataires en demandes de mutation.

En outre, il est convenu d'avoir une attention particulière pour les locataires qui ne tombent pas sous le coup des dispositions prévoyant une perte de droit au maintien dans les lieux et notamment les plus de 65 ans, les personnes avec un handicap reconnu, et les personnes résidant dans un QPV Quartier Politique de la Ville.

12.2.4.2 - Schéma des priorités d'examen des situations par la CALEOL

L'examen des situations par la CALEOL sera réalisé suivant les priorités suivantes :

DEMANDES DE MUTATION EN COURS	LOGEMENT ADAPTE ET HANDICAP	Logement adapté quitté par l'occupant présentant un handicap		⇒ Priorité 1
		Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap		⇒ Priorité 2
	SUR-OCCUPATION			⇒ Priorité 1
	SOUS-OCCUPATION	« Caractérisée »	T5 et +	⇒ Priorité 1
			T4	⇒ Priorité 3
		« Modérée »	T5 et +	⇒ Priorité 2
			T4	⇒ Priorité 3
			T3	⇒ Priorité 3
	DEPASSEMENT PLAFONDS DE RESSOURCES	Dépassement de 1€ et <120%		⇒ Priorité 3
		Dépassement > 120% et <150% du PLS pendant 2 ans		⇒ Priorité 2
Dépassement > 150% du PLS pendant 2 ans		Hors champ du dispositif d'examen trisannuel par la CALEOL		
HORS DEMANDES DE MUTATION	Même schéma mais avec un degré de priorité moindre			

12.2.4.3 - Formalisme de l'examen par la CALEOL

L'examen de Occupation des Logement fera l'objet de séances dédiées par la CALEOL. La composition de la CALEOL est identique. La fréquence des réunions dédiées dépendra du volume de dossiers concernés.

12.2.4.4 - Rôle de la CALEOL et les suites à donner à l'examen des situations

La CALEOL formule un avis sur les offres de relogements à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

Sur le fondement de l'avis émis par la CALEOL, les services de BMH procèdent avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les avis pouvant être émis par la CALEOL sont les suivants :

- Logement adapté,
- Classement sans suite,
- Relogement à étudier en présence d'une demande de logement dans le fichier départemental,
- Incitation à formuler une demande de logement,
- Evaluation par la CASAL souhaitée,
- Dossier incomplet.

Si la CALEOL décide de ne pas donner de suite à l'examen des situations, le bailleur ne contacte pas le locataire et ne lui notifie aucun avis. Les situations pour lesquelles un classement sans suite est préconisé sont les suivantes :

- Les demandeurs de mutation qui souhaitent un pavillon et/ou avec un refus de logement de moins de 2 ans,
- Les locataires exclus de la remise en cause du droit au maintien dans les lieux (plus de 65 ans, QPV, handicap).

A l'issue des décisions prises par la CALEOL, Bmh :

- Notifie les avis (sauf si classement sans suite),
- Examine avec le locataire les possibilités de mobilité résidentielle.

12.3 - Qualification des dossiers susceptibles de relever d'un accompagnement social lié au logement ou d'une orientation vers la commission d'accompagnement social et d'accès au logement.

Si à la fin de l'instruction de la demande de logement, le service compétent de Bmh estime que le demandeur relève du dispositif CASAL (Commission d'Accompagnement Social et d'Accès au Logement) ou qu'une mesure d'Accompagnement Social Lié au Logement serait nécessaire à l'entrée dans les lieux, le dossier est examiné par la commission d'attribution des logements qui décide de sa qualification.

12.4 - Examen et validation des demandes de transferts de bail

Dans le respect des lois en vigueur.

13 - Confidentialité

Compte tenu de la nature des informations diffusées en séance et du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la Commission d'attribution sont tenues au devoir de confidentialité à l'égard des informations portées à leur connaissance.

14 - Bilan annuel

En vertu de l'article R.441-9 du CCH, la CALEOL rend compte au moins annuellement au Conseil d'Administration de Brest métropole habitat de son activité et prend acte des orientations définies par ce dernier. Un bilan annuel de l'activité de la Commission est établi.

Il est intégré au bilan de la Direction dont dépend le Service en charge des attributions et est remis aux membres de la Commission, ainsi qu'aux membres du Conseil d'Administration dans le cadre du rapport de gestion du Directeur Général.