

**Règlement intérieur de la Commission d'Attribution  
des résidences de l'Orléanais**

## **PRÉAMBULE**

L'instauration de Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements dans la Société résulte de l'application des textes suivants :

- Décret n°92726 du 28 juillet 1992,
- Articles L441-2 et R441-9 du code de la Construction et de l'Habitation
- Et les évolutions réglementaires issues de la loi Egalité et Citoyenneté du 26 janvier 2017 et de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Cette commission désignée en son sein par le Conseil d'Administration est chargée de l'attribution nominative de tous les logements soumis à plafond de ressources à usage d'habitation propriétés de la SEM conformément aux orientations définies par ce dernier.

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution fixe les règles d'organisation et de fonctionnement et précise les modalités de quorum qui régissent ses délibérations.

Il fixe également les règles applicables à la présidence.

La politique de peuplement du patrimoine de la SEM est de compétence exclusive du Conseil d'Administration. Son objectif est le maintien ou/et l'enrichissement de la diversité des peuplements au sein du parc de la SEM dans le cadre des dispositions prévues par la loi et règlements.

Le patrimoine de l'organisme reste fortement implanté dans les quartiers dits prioritaires. Suite à la réforme de la géographie prioritaire de 2014, 51 % du patrimoine conventionné actif de ce dernier est situé en quartiers prioritaires de la ville, soit 4 780 logements. Il s'agit ainsi des quartiers de La Source, l'Argonne et Dauphine à Orléans, La Grande Salle et Lignerolles à Fleury les Aubrais, Les 3 Fontaines à Saint Jean de la Ruelle.

L'objet du présent règlement est de fixer les règles de fonctionnement de la CALEOL, les critères de priorité qu'elle se définit, ainsi que les modalités d'instruction de la demande de logements.

## **1) Fonctionnement et organisation de la Commission d'Attribution des Logements**

Selon les textes L 441-2 et R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation

### **1-1. *Création et périodicité***

En respect de l'article R 441-9 et sur décision des membres du Conseil d'Administration, il a été décidé la création d'une Commission d'Attribution des Logements unique. En cohérence avec le découpage territorial du patrimoine, issu de la nouvelle organisation, celle-ci étudiera par alternance hebdomadaire les logements relevant soit du Territoire Sud soit des Territoires Nord-Est et Nord-Ouest (Voir annexe jointe : cartographie du territoire).

La Commission du Territoire Sud est compétente pour les logements situés dans le zonage d'Orléans Sud, ainsi que sur les communes suivantes : Orléans Sud, Saint Jean le Blanc, Saint Pryvé Saint Mesmin, Olivet, Saint Cyr en Val et Saint Denis en Val. Soit un total de 3 263 logements.

La Commission du Territoire Nord-Est intervient pour les logements localisés sur le secteur Nord d'Orléans et les communes suivantes : Orléans Nord, Saran, Fleury les Aubrais, Saint Jean de Braye, Chécy, Mardié, et Marigny Les Usages soit 3 270 logements.

La Commission du Territoire Nord-Ouest intervient pour les logements localisés sur le secteur Nord-Ouest d'Orléans et les communes suivantes : Orléans Ouest, la Chapelle Saint Mesmin, Ingré, Ormes et Saint Jean de la Ruelle soit 2 856 logements.

Chacune des commissions est bimensuelle, et se tient aux jours et heures fixés par les membres, au siège social de l'organisme. Un calendrier semestriel est établi.

Une commission spécifique a lieu pour chaque programme neuf, durant laquelle sont présentés les dossiers des candidats transmis par les réservataires, en présence de ces derniers.

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que la séance de la CALEOL peut prendre une forme dématérialisée en réunissant ses membres à distance selon des modalités à définir par son règlement intérieur.

Pendant la durée de la commission d'attribution dématérialisée, 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.

Afin de permettre la plus large participation des membres de la CALEOL et la tenue de réunions de la Commission en nombre suffisant pour limiter la vacance d'une part, assurer l'attribution des logements de la manière la plus réactive au bénéfice des nombreux demandeurs de logements d'autre part :

- la CALEOL peut se réunir en visioconférence ;
- la CALEOL peut également se tenir de façon mixte, certains membres étant physiquement réunis, d'autres présents par visioconférence.

## **1-2. Objet**

La CALEOL a pour objet l'attribution nominative des logements appartenant aux résidences de l'Orléanais et ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL.

Les logements gérés par l'organisme sont également concernés.

Les logements en résidence sociale et logements foyers ne relèvent pas des attributions réglementées, de même que les locaux commerciaux et associatifs.

## **1-3. Composition**

### **• Membres de droit avec voix délibérative**

La Commission d'Attribution des Logements est composée de six membres désignés par le Conseil d'Administration en son sein, dont un Administrateur ayant qualité de représentant des locataires de l'organisme.

Les membres supplémentaires appelés à être présents en séance et disposant d'une voix délibérative, sont les suivants :

- Le préfet du département ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral
- Le président de la Métropole d'Orléans ou son représentant
- Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant

### **• Membres avec voix consultative**

Les membres suivants sont également amenés à participer aux travaux de la Commission :

- Le représentant des organismes agréments d'ingénierie sociale, financière et technique (L365-3 CCH)
- Le réservataire du logement lorsqu'il relève de son contingent

Le Président peut inviter à titre consultatif toute personnalité dont l'avis lui semblera susceptible d'éclairer les travaux de la Commission.

#### **1-4. Présidence**

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

En cas d'absence ou d'empêchement du Président de la CALEOL, le doyen d'âge assurera la présidence de la séance.

#### **1-5. Quorum et délibération**

Pour pouvoir valablement délibérer, la Commission doit être composée d'au moins un administrateur.

Le Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant désigné, est convoqué par tous les moyens aux réunions de la Commission.

Le Président de la Commission peut inviter pour consultation toute personnalité dont l'avis lui semblera susceptible d'éclairer les travaux de la Commission.

En cas d'égalité des voix, le Maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer, dispose d'une voix prépondérante. En l'absence du Maire ou de son représentant, le partage des voix est dévolu au Président de la Commission.

#### **1-6. Secrétariat et procès-verbaux**

La société assure le secrétariat de la Commission d'Attribution des Logements.

Les délibérations de chaque Commission sont consignées dans un procès-verbal signé par le Président. Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial au Service Attribution des résidences de l'Orléanais.

Selon la loi du 17 juillet 1978, le procès-verbal est un document administratif à caractère définitif, communicable à toute personne qui en fait la demande. Pour autant, les données à caractère nominatif seront rendues illisibles avant toute communication (sauf en cas de communication à la personne concernée par ces informations).

#### **1-7. Confidentialité des informations et respect des dispositions RGPD**

Les informations portées à la connaissance des membres ont un caractère confidentiel. Elles impliquent donc de chaque membre un devoir de réserve. La divulgation à l'extérieur des délibérations est strictement interdite.

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que la séance de la CALEOL peut prendre une forme dématérialisée en réunissant ses membres à distance selon des modalités à définir par son règlement intérieur.

Toutefois, les administrateurs des résidences de l'Orléanais sont tenus d'assister en présentiel à la séance, sauf en cas de circonstances exceptionnelles telles qu'une situation de type COVID ou pour des raisons professionnelles justifiées. Les autres membres peuvent assister aux CALEOL en visio conférence.

Pendant la durée de la commission d'attribution dématérialisée, ces derniers 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.

## **2) La politique d'attribution des logements**

### **2.1. Instruction et présentation des dossiers**

Toute demande présentée en Commission aura fait l'objet de la délivrance d'un numéro unique (L.441-2-1).

Tout dossier de demande externe présenté en CALEOL est instruit par la chargée d'attribution ou la conseillère sociale d'attribution qui s'assure de la complétude du dossier, selon les pièces obligatoires et complémentaires demandées au demandeur. Une étude qualitative de la demande est réalisée permettant ainsi l'examen du dossier lors de la Commission. Les principaux critères d'analyse sont l'adéquation du logement proposé à la situation générale du candidat en fonction de sa situation familiale, financière et sociale.

Les demandes de mutation émanant des locataires et adressées aux résidences de l'Orléanais font l'objet d'une étude particulière dans le cadre d'une pré-commission territoriale et mensuelle.

Au-delà de l'adaptation du logement à la situation actuelle du locataire, l'état du bien occupé et le respect des obligations locatives, sont pris en considération.

L'organisme veillera à établir un suivi de ces demandes en apportant une réponse à chacune d'entre elles. Dans le cas d'un avis favorable, le dossier instruit par la chargée de clientèle ou conseillère sociale territoriale, est présenté en Commission d'Attribution.

En respect de l'article R 441-3, trois demandes sont examinées pour un même logement, sauf insuffisance du nombre de candidats, et à l'exception des candidats présentés dans le cadre du Droit au Logement Opposable. Un écrit pourra être demandé en ce sens au réservataire ne pouvant pourvoir à cette règle.

En cas de pluralité de candidatures, la Commission étudie le caractère prioritaire des demandes ainsi que leur ancienneté.

Les dossiers d'attribution des locaux commerciaux, associatifs ou de baux professionnels sont présentés à titre informatif.

## **2.2. Nature des décisions**

Conformément à l'article R 441-3 du CCH modifié par le décret du 12 mai 2015, les décisions prises par la CALEOL sont les suivantes :

- Attribution
- Attribution sous réserve du refus du candidat proposé
- Attribution sous condition suspensive
- Non attribution du logement
- Refus d'attribution pour irrecevabilité

Les résidences de l'Orléanais informent le demandeur selon les dispositions réglementaires en vigueur.

## **3) La politique d'attribution et les axes d'orientation décidés par les résidences de l'Orléanais**

Les résidences de l'Orléanais ont à cœur de mener une politique d'attribution active articulée autour de différentes axes d'orientation.

Ces derniers sont appliqués en cohérence avec les dispositions législatives récentes et la politique intercommunale, qui ont comme finalités la mise en œuvre du droit au logement et la mixité sociale au sein des territoires.

### **3.1. L'accueil des publics prioritaires**

Conformément aux objectifs de la Loi Egalité et Citoyenneté, 25 % des attributions annuelles réalisées par l'organisme sur des logements non réservés, seront affectés aux personnes prioritaires dont les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO.

Les critères de priorité sont fixés par l'article L441-1 du CCH.

### **3.2. Mutations et relogements**

Les résidences de l'Orléanais portent une attention particulière aux souhaits de mutation de ses locataires, en facilitant leur trajectoire résidentielle dès lors que leur situation économique ou familiale le justifie.

Selon les termes de la Convention d'Utilité Sociale en vigueur « les mutations internes pour inadéquation du logement en lien avec la santé ou le handicap, la sécurité, la prévention de l'impayé ou la sous-occupation des logements sont favorisées ». L'objectif fixé par la convention, en termes de mutations internes, est de 15 %.

De plus, sur tout programme neuf, et en fonction du nombre de logements qui lui est réservé, l'organisme s'engage à consacrer jusqu'à 25% de ces derniers à des demandes de mutation.

Par ailleurs, le relogement des locataires devant quitter leur logement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain est également une priorité pour l'organisme. Ce dernier veillera à respecter le cadre réglementaire de l'ANRU ainsi que les modalités de la Convention Intercommunale d'Attribution édictée par la Conférence Intercommunale du Logement.

L'organisme s'engage à satisfaire leurs souhaits de parcours résidentiel autant que possible et à les accompagner tout au long du dispositif avec les différents services concernés.

### 3.3. Mise en œuvre de la mixité sociale au sein du parc

Le développement d'une mixité sociale au sein de son parc, mixité tournée vers les ménages en situation d'emploi et de solvabilité, est quant à elle recherchée pour l'attribution des logements dont l'organisme dispose en gestion libre hors contingents. Cette mixité est essentielle au bon fonctionnement des résidences et à leur intégration dans leur quartier, quel qu'il soit.

En parallèle, les résidences de l'Orléanais s'engagent à appliquer les objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté, en réalisant 25 % des attributions annuelles, en faveur des ménages à bas revenus, sur des logements situés hors Quartiers Prioritaires de la Ville. Cet engagement est décliné également selon les orientations de la Convention Intercommunale d'Attributions, document cadre de la Conférence Intercommunale d'Attributions.

### 3.4. Faciliter l'accès aux publics spécifiques

#### • Le logement des publics jeunes et étudiants

En vue de répondre à la demande croissante du public étudiant mais également de favoriser une certaine mixité au sein de son parc, essentiellement sur le secteur de Orléans la Source, les résidences de l'Orléanais, consacre une partie de ses logements de petite typologie à ce public.

Dans un cadre partenarial inter-bailleurs, les résidences de l'Orléanais s'investissent également dans le dispositif de la cohabitation intergénérationnelle, mené par la Maison de l'Habitat. L'organisme souhaite privilégier l'apparition de cette nouvelle forme d'habitat offrant un meilleur cadre de vie pour les locataires seniors et facilitant l'accès au logement pour les publics jeunes.

#### • Les dispositifs d'appui au public senior

Accueillir et promouvoir l'accès au logement à destination du public dit senior est un des axes majeurs de la politique de l'organisme, en appui avec les mesures suivantes :

- Le développement d'un patrimoine adapté en termes d'équipements et de gamme de loyers.
- Traitement et suivi des demandes transmises par différents partenaires tels que la Maison de l'Habitat et le Centre Local d'Information et de Coordination d'Orléans ou de différentes communes.
- L'adaptation ou la recherche d'un logement répondant aux problématiques de vieillissement des locataires.

0°0

