REGLEMENT DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13/10/2026

Article 1 - Création des commissions d'attribution de logements

Compte tenu de l'organisation de Sia Habitat, 12 Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) décentralisées sont créées, avec chacune une compétence géographique correspondant au patrimoine rattaché à l'agence: agence de Douai, agence de Somain, agence de la MEL, agence du Littoral et de l'antenne côte d'opale, agence de Lens, agence de Bully-Les-Mines, agence de Billy Montigny, agence de Carvin, agence d'Hénin-Beaumont, agence de Bruay-La-Buissière, agence de Nœux-Les-Mines.

Il est rappelé que lorsque la société dispose de plus de 2.000 logements locatifs sociaux sur le territoire d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) tenu de se doter d'un PLH ou, ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, le Conseil d'Administration crée, à la demande de cet EPCI, une commission d'attribution compétente sur ce territoire. Aucune demande en ce sens n'est parvenue à la société.

Il est rappelé qu'en application de l'article L 441-2 du CCH, la séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant 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.

Il est également rappelé que la composition des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des logements de la société est déterminée par le Conseil d'Administration, en conformité avec les articles L.441-2 et R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Article 2 - Objet des commissions

En application des articles L.441-1 alinéa 1er et L.441-2 III du CCH chaque commission d'attribution qu'elles soient organisées de manières dématérialisées (dite CALEOL numérique) ou en présentiel ont pour objet l'attribution nominative des logements de la société ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

Conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du CCH, susvisées, les commissions d'attribution de logements de la société exercent leur mission dans le respect :

- des priorités définies à l'article L.441-1 du CCH, en faveur, notamment, des personnes défavorisées et de celles rencontrant des difficultés de logement ;
- des droits des demandeurs ayant été reconnus par la commission de médiation en tant que demandeurs prioritaires auxquels un logement doit être attribué en urgence, en application de l'article L.441-2-3 du CCH ;
- ainsi que des principes généraux d'attribution fixés à l'article L.441 du CCH.

A compter du 1er janvier 2019, la CALEOL a également pour mission l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L442-5-2 du CCH.

Article 3 - Compétence géographique des commissions

La compétence géographique de chaque commission est identique à celle de son agence de rattachement.

Article 4 - Composition des commissions

4.1 Composition théorique des commissions

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'occupation des logements de Sia Habitat comprennent six membres désignés librement par le Conseil d'Administration ainsi que leurs suppléants. Un de ces membres dispose de la qualité de représentant des locataires. En cas d'absence, le membre du Conseil d'Administration représentant les locataires peut se faire représenter par un autre membre du Conseil d'Administration représentant les locataires.

Sont également membres de droit des commissions :

- Le préfet du département, ou son représentant,

- Le Président de l'EPCI compétent en matière de PLH, ou son représentant, pour l'attribution des logements situés sur son territoire de compétence,

- Le Maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Le maire de la commune ou son représentant est membre de droit de la commission. Il participe avec voix délibérative aux séances, uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente.

- Le cas échéant, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L.442-9 du CCH et comprenant l'attribution des logements, le Président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant.

Tous les membres précités disposent d'une voix délibérative. Un même membre ne peut en aucune hypothèse cumuler deux voix délibératives.

Font également partie des commissions avec voix consultative :

- Le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3 du code de la construction et de l'habitation.

- Les réservataires, non membres de droit des commissions, pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

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.

4.2 Composition nominative des commissions

La composition nominative de chaque commission est inscrite à l'annexe 1 du règlement.

4.3 Membres ayant la qualité de représentants des locataires

L'article R441-9 CCH dispose en son III qu'en cas de pluralité de commissions, le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires.

La dispersion géographique du parc de logements de la Société le justifiant, le Conseil d'Administration a créé plusieurs commissions, dont il a, par ailleurs, fixé librement la composition, en désignant six membres dont un ayant la qualité de représentant des locataires. De fait, le représentant des locataires siégeant en commission ne dispose pas nécessairement de la qualité de représentant des locataires au Conseil d'Administration. Il peut s'agir de tout représentant d'une association ayant obtenu au moins 10 % des suffrages aux dernières élections, ou d'une association affiliée à un organisme nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, œuvrant dans le domaine du logement.

Article 5 - Durée du mandat des membres des commissions

La durée des mandats des membres de chaque commission représentant les conseillers actionnaires n'est pas limitée.
Les mandats des membres du Conseil d'Administration représentant les locataires prennent fin en même temps que leur mandat de représentant des locataires au Conseil d'Administration.

La composition de chaque commission est proposée tous les ans au Conseil d'Administration, à l'occasion de sa première session ordinaire qui examine, notamment, le rapport annuel de l'activité des commissions d'attribution des logements.
La composition peut être revue, si nécessaire, en cours d'année par le Conseil d'Administration.

Article 6 - Présidence des commissions

Les membres des commissions élisent parmi leurs membres, lors de la première séance suivant le Conseil d'Administration ayant délibéré sur la composition de la commission, à la majorité absolue, un président. En cas d'égalité des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Les commissions désignent également 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 désignera en son sein celui des membres présents avec voie délibérative qui doit présider la séance. Cette désignation sera faite à la majorité simple de ses membres désignés par le Conseil d'Administration.

Le président de la commission ne peut pas être le Maire d'une commune ou son représentant.

Article 7 - Fonctionnement des commissions d'attribution

7.1 Convocation aux réunions

a) CALEOL numériques

Les membres de chaque commission sont convoqués aux séances de celles-ci au plus tard la veille de la date d'ouverture de la commission par tout moyens écrit, par le président de la commission.
Cette convocation comporte la liste de logements à attribuer ainsi que les candidats à l'attribution. Le contingent de réservation relatif à chaque candidat, en particulier le contingent préfectoral, sont explicitement identifiés dans la convocation.
L'ordre du jour est arrêté par le président de la commission.

Dans le cas où il n'y a pas de logements à attribuer dans le périmètre de chaque commission d'attribution, la Commission d'attribution n'est pas convoquée. Les membres de la CAL ne reçoivent pas de ce fait d'invitation à participer aux votes.

b) CALEOL physiques

Les membres de chaque commission sont convoqués aux séances de celles-ci 3 jours avant la date de la commission par tout moyens écrit, par le président de la commission.

L'ordre du jour est arrêté par le président de la commission et il comporte la liste de logements à attribuer ainsi que les candidats à l'attribution. Le contingent de réservation relatif à chaque candidat, en particulier le contingent préfectoral, sont explicitement identifiés dans la convocation.

7.2 Délibérations des commissions

Chaque commission ne peut valablement délibérer que si au moins trois de ses membres n'ayant pas la qualité de représentant des locataires sont présents ou représentés.
Le suppléant, en cas d'absence du titulaire, participe au quorum et aux décisions de la CALEOL.

La représentation d'un membre de chaque commission peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un membre d'une autre commission, présent lors de la séance. Le pouvoir n'est valable que pour une commission. Un membre d'une commission ne peut recevoir qu'un seul pouvoir par réunion de la commission. Ce pouvoir ne peut toutefois être pris en compte pour le calcul du quorum.

Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe aux séances, avec voix délibérative, uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente. De même, concernant le Président de l'EPCI compétent en matière de PLH ou son représentant.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas d'égalité des voix, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante.
Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand les commissions examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet comme demandeurs prioritaires auxquels un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L.441-2-3 du code de la construction et de l'habitation.

Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution d'un logement proposé au demandeur;

- La notification de l'attribution déclenche le délai de réflexion de 10 jours minimum (article R. 441-10 du CCH), le défaut de réponse du bénéficiaire de l'offre dans le délai imparti équivalant à un refus.

- Attribution du logement proposé en classant les demandeurs par ordre de priorité;

- En cas de non-réponse de l'attributaire du rang supérieur ou le refus par celui de l'attribution du logement proposé dans un délai de 10 jours minimum, le logement peut être attribué au demandeur suivant.

- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des pièces justificatives devant être produites pour l'instruction de la demande est manquante au moment de son examen par la CAL. La pièce justificative doit faire partie de la liste limitative prévue à l'article R. 441-2-4-1 du CCH. Un délai de 10 jours est donné pour lever la condition. La fourniture de la pièce justificative dans le délai fixé emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sous réserve que la pièce ne remette pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du demandeur et que le justificatif transmis s'avère être en adéquation avec les éléments déclarés dans la demande de logement pris en compte par les membres de la CAL lors de leur décision. A défaut, il sera considéré qu'il y a non-attribution.
  A défaut de communication de la pièce justificatives dans le délai prévu par la commission, il y a non-attribution.

- Non-attribution au candidat du logement proposé ; toute décision de non-attribution du logement devra être notifiée par écrit au demandeur, en indiquant le motif de cette non-attribution. Il s'agit de toute décision de refus de la demande pour le logement identifié, autre qu'une décision de rejet pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et règlementaires d'accès au parc social, motivée notamment par:
  - Irrégularité du titre de séjour au moment de la tenue de la CAL
  - Inadéquation du logement avec la situation financière réelle du demandeur
  - Inadéquation de la typologie ou de la taille du logement avec la composition familiale réelle du demandeur;
  - Dépassement des plafonds de ressources du demandeur pour le financement propre au logement ;
  - Radiation de la demande de logement intervenue entre l'inscription à l'ordre du jour de la CAL et la tenue de la CAL,
  - Le fait que le demandeur soit propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé.

L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à lui seul un motif de non-attribution.

- Irrecevabilité de la demande de logement au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social (ex. dépassement de plafond réglementaire ou manque de titre de séjour).

Toute décision d'irrecevabilité devra être notifiée par écrit au demandeur, en indiquant le motif d'irrecevabilité et avisant le demandeur que sa demande sera radiée un mois après cet avertissement.

En cas d'extrême urgence et à titre exceptionnel, l'accord verbal ou écrit du Président de la commission ou de son suppléant, sur l'attribution envisagée suffit. Le président de la commission doit faire ratifier l'attribution ultérieurement par la commission.

Les mutations internes, les transferts de baux et les baux glissants sont également du ressort de la CALEOL.

7.4 Présentation et examen des dossiers de candidatures

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

Conformément à l'article R441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est présenté 3 candidatures minimum pour chaque logement, sauf dans les cas suivants :

- Insuffisance du nombre des candidats ;

- Lorsqu'il s'agit d'un demandeur de logement désigné par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (DALO).

- Lorsque les candidatures sont présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'Habitation (PLAI adaptés)

- En cas de dérogation accordée par les services d'état dans le département.

Conformément à l'article L. 441-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la Commission d'attribution des logements si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement.

Les dossiers doivent être présentés constitués impérativement avec les informations et documents suivants :

- Une fiche de synthèse ;
- Les documents justificatifs conformément à l'arrêté du 6 août 2018 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social.

La CALEOL peut retenir un dossier qui ne comporte pas tous les documents justificatifs. Il est néanmoins spécifié, dans ce cas, que l'attribution est conditionnée à la présentation par le candidat, sous un délai qui sera défini par la CALEOL et qui ne pourra excéder 10 jours, des documents manquants. Les informations communiquées à travers ces documents doivent être en cohérence avec les éléments portés à connaissance de la commission et avec les obligations réglementaires d'attribution pour que l'attribution conditionnée soit définitivement validée. A défaut de justification, c'est le candidat retenu en seconde position qui devient titulaire sans nécessité de nouvelle délibération.

Conformément à l'article L. 441-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la CALEOL si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique et enregistré dans le système national d'enregistrement (SNE).

La fiche de synthèse

Sur la fiche de synthèse doivent figurer :

Les renseignements ci-après afférents au logement à attribuer :

- adresse
- typologie
- loyer principal
- charges

Les renseignements ci-après afférents au candidat :

- Nom et prénom du demandeur et des personnes faisant partie de son foyer.
- Numéro unique délivré par le fichier national de la demande et date d'enregistrement.
- Nature et montant des revenus de tous les membres du foyer.
- Revenu fiscal de référence des années n-1 et n-2 de l'ensemble du foyer.
- Une évaluation de l'aide au logement et de la Réduction de Loyer de Solidarité dont le candidat pourrait bénéficier. Elle ne sera néanmoins pas prise en compte si un doute subsiste sur la possibilité de percevoir cette aide.
- Le loyer qui serait à charge du locataire après déduction des éventuelles aides au logement et Réduction de loyer de solidarité.
- Le taux d'effort, soit le rapport entre la dépense liée au logement et le revenu du candidat.
- Le reste à vivre, soit la part des revenus qui resterait au candidat après défalcation de son loyer résiduel.
- Le positionnement du revenu fiscal de référence du candidat comparativement au plafond de ressources applicable à la catégorie du logement concerné
- Appartenance à l'un des quartiles de ressources.

Le taux d'effort

- Le taux d'effort est défini, comme le rapport entre la somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et le cas échéant, de la contribution aux travaux d'économie d'énergie, diminuée de l'APL ou des allocations de logement et de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité), d'une part, sur la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer figurant dans le formulaire de demande de logement, d'autre part.
- Pour le calcul de ce taux d'effort, un forfait charges est ajouté lorsque les consommations d'eau et de chauffage ne sont pas individualisées. Le montant de ce forfait est calculé par rapport au nombre de personnes composant le foyer.
  (Voir tableau en annexe 2)
- Ce taux d'effort est considéré comme acceptable s'il est égal ou inférieur à 33 %.
- Si le taux d'effort est supérieur à 33 %, mais n'excède pas 42 %, le dossier doit faire l'objet d'un examen complémentaire pour déterminer si le montant du reste à vivre est suffisant.

Le reste à vivre

Le reste à vivre doit être au moins égal à celui précisé en annexe 3 et qui est réactualisé annuellement.

Le reste à vivre du ménage a été défini par référence à celui prévu au PDALHPD du département du Pas-de-Calais.

7.5 Procès-verbal des commissions

Après chaque commission, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance et les membres de la commission.

Sur le procès-verbal figurent les renseignements ci-après :

- les noms, prénoms, fonctions et émargement des participants ;
- l'adresse du logement attribué ;
- les nom et prénom de chacun des candidats dont le dossier a été présenté ;
- la décision prise pour chacun de ces dossiers.

Au procès verbal de chaque réunion sont annexés les documents ci-après :

- les fiches de synthèse relatives à chacun des dossiers présentés ;
- les pouvoirs donnés par les membres qui n'ont pu assister à la réunion.

Le procès-verbal fait l'objet d'un archivage numérique dans le progiciel et est conservé en format papier par ordre chronologique dans un registre spécial.

Le préfet du département du logement attribué est destinataire du procès-verbal ainsi que des décisions prises lors de la réunion.

7.6 Examen triennal des conditions d'occupation des logements

A compter du 1er janvier 2019, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation du logement de ses locataires.

Le dispositif s'applique tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de bail, y compris aux contrats en cours, pour les locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :
- sur-occupation du logement,
- sous-occupation du logement,
- 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,
- dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

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

Article 8 - Gratuité des fonctions des membres des commissions

La fonction de membre de la commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la commission qui en exerce la présidence.

Seul le remboursement des frais de transport sur justificatifs est alloué aux membres de la Commission ayant la qualité de représentant des locataires.

Article 9 - Périodicité et lieu des commissions

Les commissions sont réunies aussi souvent que nécessaire, et au moins une par mois, lors d'une séance d'attribution numérique, et ou en cal physique, au sein de l'unité territoriale.

Article 10 -Bilan annuel de l'activité des commissions

Les commissions rendent compte de leur activité, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration de la société.

Article 11 - Confidentialité des délibérations prises en commission

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une CALEOL sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance. Les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision doivent être laissés sur place.

Les membres des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements peuvent être révoqués à tout moment par décision motivée du Conseil d'Administration, qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement. A ce titre, le non-respect du devoir de réserve constitue notamment un motif légitime de révocation.

Articles 12 Règles de déontologie

Dans le cadre de la prévention du délit de favoritisme et de la prise illégale d'intérêts (Articles 432-12 et 432-14 du Code Pénal)

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.
Les membres des commissions d'attribution peuvent être révoqués à tout moment par décision motivée du Conseil d'Administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement. A ce titre, le non-respect des règles de déontologie constitue notamment un motif légitime de révocation.