



Membre de l'alliance



HORIZON HABITAT



RAPPORT D'ACTIVITÉ

Commissions d'attribution des
logements et d'examen de l'occupation
des logements « CALEOL »

2021



Rappel du contexte réglementaire





La réglementation en matière d'attribution de logements sociaux est définie par les articles L. 441-1 et R.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

La loi ALUR du 24 mars 2014 a poursuivi la réforme des procédures d'attribution de logements sociaux en vue notamment de moderniser la relation au demandeur par :

- Une simplification des démarches : ouverture du portail public permettant au candidat de déposer et gérer directement sa demande, mise en œuvre du dossier unique
- La création d'un droit à l'information : sur la procédure d'attribution, sur l'offre et la demande de logement social, sur le territoire recherché et sur l'avancement et le traitement de sa demande

La loi ELAN du 23 novembre 2018 (Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite Loi « Logement »), dans ses articles 109 à 114, complète la réforme de la gestion des attributions de logement social engagée par la Loi ALUR en 2014.

L'objectif est de répondre aux besoins de chacun, de renforcer la transparence, la mixité et la fluidité des attributions.

La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) est seule compétente pour attribuer les logements sociaux.

Conformément à l'article L. 442-5-2 du CCH, la CALEOL examine les conditions d'occupation des logements et l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Le cas échéant, elle formule, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Elle peut également conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

La CALEOL s'attache à répondre dans les meilleurs délais possibles à la diversité de la demande, à favoriser l'égalité des chances en matière d'accès au logement, tout en préservant la mixité sociale au sein de son patrimoine et en veillant à son équilibre financier.

Le Conseil de surveillance de la SEM SOHP a voté l'actualisation du règlement intérieur de la CALEOL lors de sa séance du 22 janvier 2021 pour tenir compte des mesures de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).



PRÉAMBULE

Au 31 décembre 2021, la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP) gère un patrimoine de 8 426 logements sur le territoire de GPSO et plus particulièrement sur les communes d'Issy-les-Moulineaux (4 608 logements), Meudon (2 534 logements), Boulogne-Billancourt, (1 162 logements), Chaville (84 logements) et Vanves (38 logements). Les attributions réalisées par SOHP, sur le parc conventionné comme sur le parc non conventionné, sont encadrées par la réglementation.

Une petite fraction du parc non conventionné n'est pas soumise réglementairement à des plafonds de ressources résultant du financement des logements. Par décision du Conseil de surveillance de la SEM SOHP, l'attribution de ces logements est soumise aux plafonds PLI par souci d'équité et de transparence.

Une grande partie du parc locatif géré par Seine Ouest Habitat et Patrimoine est réservée. SOHP ne désigne aucun candidat directement et travaille donc avec les partenaires ou réservataires : Ville, Préfecture, Action Logement, Département, Région, Ministères...).

Au cours de l'exercice 2021, la SEM SOHP a attribué 546 logements dont 20 % des attributions ont bénéficié à ses propres locataires dans le cadre d'une mutation.

La SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine joue donc, à son échelle, un rôle important dans le processus d'attribution des logements sociaux sur le territoire de GPSO. Un territoire situé dans une zone très dense marquée par un écart significatif entre l'offre et la demande de logement social.

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

La Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a modifié la composition de la Commission d'attribution de logement et d'examen de l'occupation des logements (art.L.441-2 et R. 441-9 du CCH) :

- Six membres désignés par le Conseil de surveillance (dont un a qualité de représentant des locataires)
- Le Préfet du Département dans lequel se situent les logements à attribuer (ou son représentant)
- Le Président de l'EPT compétent en matière de PLH, le Président du Conseil de Territoire de l'EPT de la Métropole du Grand Paris (ou leur représentant) pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence
- Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer (ou son représentant) est membre de droit
- Un représentant d'une association d'insertion (voix consultative)
- Les représentants des réservataires (Action Logement, Collectivités locales...) sont invités dès lors que les logements relevant de ces réservataires font partie de l'ordre du jour de la CALEOL

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

Le Conseil de surveillance fixe la politique d'attribution qui doit être appliquée au sein de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements. Cette instance prévue à l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation procède à l'examen des demandes de logement conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de garantir équité, transparence et d'être en prise directe avec les réalités territoriales, trois commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ont été créées à SOHP. Dans le strict respect de la réglementation, collaborateurs, élus locaux et administrateurs agissent ainsi au plus près de la demande, en lien avec les spécificités de chaque territoire.

Chaque commission élit en son sein à la majorité absolue son président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Pour l'attribution des logements relevant du patrimoine de sa commune, le maire ou son représentant participe avec voix délibérative et dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des votes.

Les CALEOL se réunissent au moins une fois tous les deux mois comme le stipule l'article R.441-9 du CCH. Un règlement intérieur fixe l'organisation et le fonctionnement de ces commissions.

Elles rendent compte de leur activité au Conseil de surveillance au moins une fois par an.

Les CALEOL se réunissent au siège de la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine avec projection sur écran de tous les dossiers des candidats. L'année 2021 a été marquée aussi par une période de crise sanitaire mais les CALEOL se sont tenues en respectant tous les protocoles de sécurité et de distanciation.

Conformément aux dispositions prévues à l'article L. 441-2 du CCH, et après accord du représentant de l'État dans le département, la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements (CALEOL) peut prendre une forme numérique ou dématérialisée en réunissant ses membres à distance.

ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE

Pour que sa demande puisse être étudiée, tout demandeur de logement doit préalablement justifier d'un numéro unique (NUR) obtenu suite à l'enregistrement de sa demande soit directement en ligne sur <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>, soit dans l'un des guichets d'enregistrement d'Île-de-France.

Dans le cadre du dossier partagé, le demandeur doit impérativement déposer, via le portail grand public, l'ensemble des pièces justificatives qui permettront l'instruction de son dossier.

Seine Ouest Habitat et Patrimoine délègue l'enregistrement des demandes de logement social aux villes où sont situés ses logements. Ainsi, lorsqu'un demandeur se présente à SOHP, il est redirigé systématiquement vers les services de ces villes, sauf s'il est déjà locataire de Seine Ouest Habitat et Patrimoine.

DÉCISION DE LA CALEOL

La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est souveraine dans ses décisions pour toutes les attributions de tous les contingents des réservataires (État, collectivités territoriales, collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, Action Logement, Ministères...).

Toute demande de logement présentée à la CALEOL doit préalablement avoir fait l'objet, conformément à l'article L. 441-2-1, de la délivrance d'un numéro unique régional. Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

Chaque dossier donne lieu à une présentation synthétique par la SEM SOHP lors de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Conformément aux textes réglementaires et législatifs (article R 441-3 du CCH), des nouvelles procédures de décision d'attribution des logements sociaux en CALEOL ont été instaurées.

Dorénavant, les membres de la CALEOL peuvent prendre un certain nombre de décisions pour décider de l'attribution d'un logement au candidat :

- **Attribution du logement** au candidat
- **Attribution sous condition suspensive** du logement
- **Non attribution du logement** au candidat (la décision doit être notifiée)
- **Refus d'attribution** au candidat (la décision doit être justifiée)

Dans le cas d'un refus d'attribution au candidat :

3 motifs d'irrecevabilité peuvent justifier cette décision au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social (Article L 441-1 du CCH) :

- Dépassement des plafonds de ressources réglementaires (SOHP = plafonds PLI)
- Absence du titre de séjour valable sur le territoire
- Le cas échéant, le fait d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins ou donnant les moyens de se loger dans le privé (Article L 441-2-2 du CCH).

Le refus d'attribution doit être notifié au candidat et il entraîne la radiation de la demande de logement sur le SNE dans un délai d'un mois après sa notification.

Toute décision de refus fait l'objet d'une information motivée, par écrit, auprès du candidat.

Dans le cas d'une décision de non attribution :

Différents motifs peuvent être invoqués pour fonder cette décision : l'inadéquation des ressources du candidat au loyer et aux charges du logement à attribuer, l'inadéquation entre la composition du ménage et la taille du logement (sous ou sur-occupation), appartement non adapté aux besoins du ménage...

Cette décision donne la possibilité d'un réexamen du dossier en vue d'une attribution ultérieure (pas de radiation de la demande sur le SNE).

Dans le cas d'une décision d'attribution du logement sous condition suspensive :

En cas de dossier incomplet, la Commission d'attribution peut prendre une décision sous condition suspensive et accorder au demandeur un délai pour fournir les pièces manquantes (article R 441-3 du CCH).

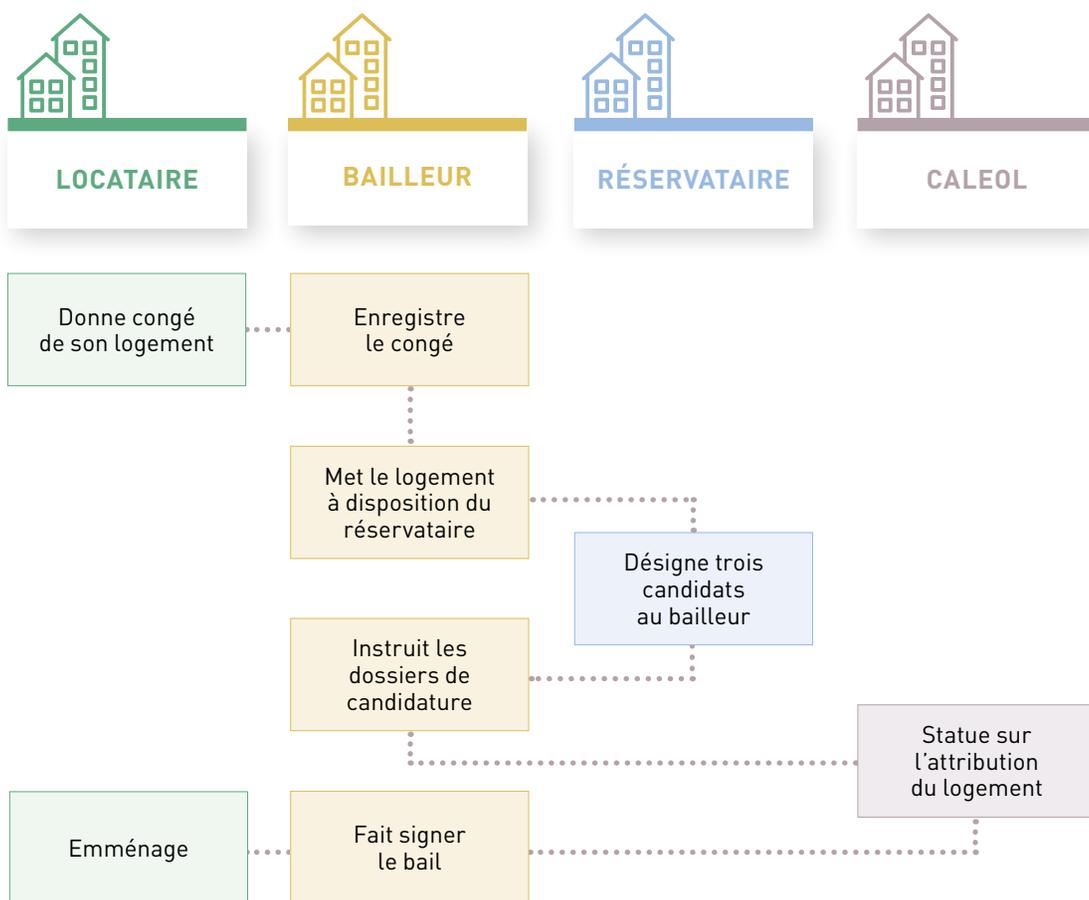


DÉSIGNATION DES CANDIDATS PAR LE RÉSERVATAIRE DU LOGEMENT

Une grande partie du parc locatif géré par Seine Ouest Habitat et Patrimoine est réservée. SOHP ne désigne donc aucun candidat directement et travaille, pour cette catégorie de logement, avec des partenaires ou réservataires (Ville, Préfecture, Action Logement, Département, Région, Ministère, autres).

Les réservataires procèdent à des désignations. Ils proposent trois candidatures. Sauf en cas d'insuffisance de candidats, les réservataires doivent argumenter la proposition unique.

Ces désignations font l'objet d'une instruction, puis d'une présentation en commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements :



CAS PARTICULIER

Lorsque les désignations n'aboutissent pas, le logement est restitué par le réservataire au bailleur.

Le logement peut être alors proposé, pour un tour, à des demandeurs de mutation ou demandeurs de logement inscrits auprès du service logement de la ville où se situe ledit logement.

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) D'ISSY-LES-MOULINEAUX / VANVES

Cette CALEOL exerce ses missions sur deux communes :
Issy-les-Moulineaux et Vanves.

Composition de la CALEOL

En séance du 17 décembre 2021, les 6 nouveaux membres de la CALEOL ont été désignés parmi les membres du Conseil de surveillance :

- Gérard MARTIN, Président de la CALEOL
- Martine VINDIX
- Mary-Jeanne WIBOUT
- Jean Michel MAESTRACCI
- Marie-Laure GODIN
- Monique GAUDEMER, Représentante des locataires
- Katia BLAS, Représentante d'une association d'insertion
- André SANTINI, Maire d'Issy-les-Moulineaux, ou son représentant
- Bernard GAUDUCHEAU, Maire de Vanves, ou son représentant
- Pierre-Christophe BAGUET, Président de l'EPT Grand Paris Seine Ouest, ou son représentant
- Monsieur le Préfet ou son représentant

Les dossiers présentés dans les CALEOL sont instruits et préparés en partenariat avec les services logement des Villes d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves. La CALEOL du secteur « Issy-les-Moulineaux / Vanves » s'est réunie 9 fois au cours de l'année 2021 et a examiné 883 dossiers.

Répartition des attributions des logements par contingent

Sur les 268 logements attribués :

- 76 attributions sont du contingent SOHP, soit 28,36 %
- 43 attributions sont du contingent Préfecture Mal-Logés, soit 16,04 %
- 17 attributions sont du contingent Préfecture Fonctionnaires, soit 6,34 %
- 59 attributions sont du contingent Action Logement et autres réservataires, soit 22,01 %
- 73 attributions sont du contingent Collectivités territoriales (GPSO, Ville, Conseil départemental, Conseil régional), soit 27,24 %



Nombre d'attributions par contingent

ATTRIBUTION 2021 PAR CONTINGENT

Autres réservataires	59
Collectivités Territoriales	73
ÉTAT	60
SOHP	76

- 154 refus ont été enregistrés de la part des candidats et 75 dossiers ont fait l'objet d'un refus par la CALEOL
- 72 mutations internes ont été réalisées, soit 26,87% des attributions totales sur la commune d'Issy-les-Moulineaux

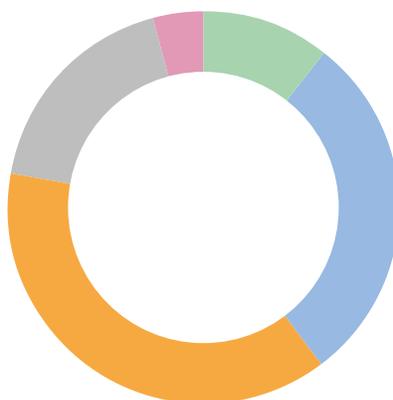
- Durant l'année 2021, 19 appartements ont été attribués dans le cadre du Droit au logement opposable (DALO) et 23 ont été attribués dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

En matière d'attribution sur Issy-les-Moulineaux, toutes les attentions ont été portées sur le relogement des locataires de la résidence Aristide Briand (bâtiments 43, 49) et ceux de la résidence Verdun (83, 85, 87, 89). Dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain, 50 relogements ont été réalisés courant 2021.

Au titre de l'année 2021, les logements de type T2 et T3 constituent une majorité des logements attribués.

RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS 2021 PAR TYPOLOGIE

- T1 : 29
- T2 : 78
- T3 : 102
- T4 : 48
- T5 : 11



COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) BOULOGNE-BILLANCOURT / CHAVILLE

Cette CALEOL exerce son activité sur deux communes :
Boulogne-Billancourt et Chaville.

Composition de la CALEOL

En séance du 22 janvier 2021, les 6 nouveaux membres de la CALEOL ont été désignés parmi les membres du Conseil de surveillance :

- Pierre DENIZIOT, Président de la CALEOL
- Gérard MARTIN
- Mary-Jeanne WIBOUT
- Marie-Laure GODIN
- Zoubir GHOUAS
- René PATUREL, Représentant des locataires
- François-Xavier PATS, Représentant d'une association insertion
- Pierre-Christophe BAGUET, Maire de Boulogne-Billancourt, ou son représentant
- Jean-Jacques GUILLET, Maire de Chaville, ou son représentant
- Pierre-Christophe BAGUET, Président de l'EPT Grand Paris Seine Ouest, ou son représentant
- Monsieur le Préfet ou son représentant

Les dossiers présentés dans les CALEOL sont instruits et préparés en partenariat avec les services logements des Villes de Boulogne-Billancourt et de Chaville.

La CALEOL du secteur Boulogne-Billancourt / Chaville s'est réunie 8 fois au cours de l'année 2021 et a examiné 202 dossiers.

- 64 logements ont été attribués sur 73 logements proposés en CALEOL, dont 5 attributions sur la commune de Chaville
- 48 refus ont été enregistrés de la part des candidats et 8 dossiers ont fait l'objet d'un refus par la CALEOL
- 8 mutations internes ont été réalisées, soit 5,63 % des attributions totales
- Durant l'année 2021, 16 appartements ont été attribués dans le cadre du Droit au logement opposable (DALO)
- 4 attributions des logements ont été enregistrés dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Répartition des logements par contingent

Sur les 64 logements attribués en 2021, la part de chaque réservataire est la suivante :

- 22 attributions sont du contingent SOHP, soit 34,38 %
- 11 attributions sont du contingent Préfecture Mal-Logés, soit 23,44 %
- 4 attributions sont du contingent Fonctionnaires, soit 6,25 %
- 16 attributions sont du contingent Action Logement et autres réservataires, soit 25 %
- 11 attributions sont du contingent Collectivités territoriales (GPSO, Ville, Conseil départemental, Conseil régional), soit 17,19 %

Nombre d'attributions par contingent

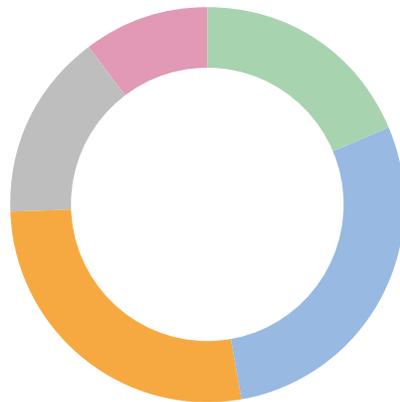
ATTRIBUTION 2021 PAR CONTINGENT

Autres réservataires	11
Collectivités Territoriales	16
ÉTAT	15
SOHP	22

Au titre de l'année 2021, les logements de type T3 et T4 constituent une majorité des attributions.

RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS 2021 PAR TYPOLOGIE

- T1 : 11
- T2 : 17
- T3 : 16
- T4 : 9
- T5 : 6



COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) DE MEUDON ET MEUDON-LA-FORÊT

Composition de la CALEOL

En séance du 17 décembre 2021, le Conseil de surveillance a décidé de rattacher la Ville de Ville-d'Avray à la CALEOL de Meudon. Les membres de cette CALEOL sont :

- Michel BORGAT, Président de la CALEOL
- Mary-Jeanne WIBOUT
- Martine VINDIX
- Marcelle-Lydia ALLORY, Représentante des locataires
- Jean-Claude PAPILLON
- Roland PACHOT
- Katia BLAS, Représentante d'une association d'insertion
- Denis LARGHERO, Maire de Meudon, ou son représentant
- Pierre-Christophe BAGUET, Président de l'EPT, Grand Paris Seine Ouest, ou son représentant
- Aline DE MARCILLAC, Maire de Ville-d'Avray, ou son représentant
- Monsieur le Préfet ou son représentant

Répartition des logements par contingent

Sur 245 logements proposés à la location, 214 ont été attribués, dont 127 logements neufs :

- 92 attributions sont du contingent SOHP, soit 42,99 %
- 51 attributions sont du contingent Préfecture Mal-Logés, soit 23,83 %
- 9 attributions sont du contingent Préfecture Fonctionnaires, soit 4,21 %
- 19 attributions sont du contingent Action Logement et autres réservataires, soit 19,00 %
- 43 attributions sont du contingent Collectivités territoriales (GPSO, Ville, Conseil départemental, Conseil régional), soit 20,09 %



Nombre d'attributions par contingent

ATTRIBUTION 2021 PAR CONTINGENT

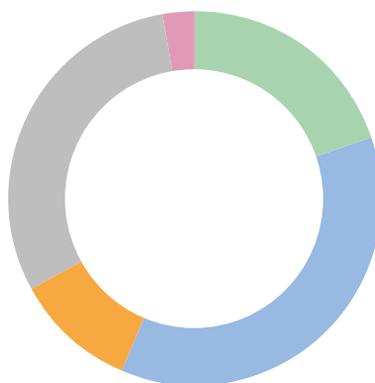
Autres réservataires	19
Collectivités Territoriales	43
ÉTAT	60
SOHP	92

- 29 dossiers ont été refusés par les membres de la Commission d'attribution et 98 propositions de logements ont été refusées par les candidats
- 29 mutations internes ont été réalisées représentant 13,49 % des attributions totales
- Durant l'année 2021, 19 logements ont été attribués dans le cadre du Droit au logement opposable (DALO)
- 3 appartements ont été attribués dans le cadre du Plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Au titre de l'année 2021, les logements de type T2 et T4 constituent une majorité des attributions.

RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS 2021 PAR TYPOLOGIE

- T1 : 30
- T2 : 56
- T3 : 16
- T4 : 45
- T5 : 4





71, boulevard Gallieni - 92130 Issy-les-Moulineaux
Tél. : 01 46 44 41 90 - Fax : 01 46 45 83 05
Mail : infos@sohp.fr

www.sohp.fr

Linked 

L2R.fr - 2022