



Office Public de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg



RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS



JUIN 2026

Ophéa
EUROMÉTROPOLE
HABITAT
STRASBOURG

MEMBRE DU GROUPE **emha** 



I. LA COMMISSION

Art. 1 : OBJET	p.3
Art. 2 : COMPOSITION	p.3
Art. 3 : PRÉSIDENCE	p.4
Art. 4 : DURÉE DU MANDAT	p.4
Art. 5 : ABSENCE DES MEMBRES	p.5
Art. 6 : RÉVOCATION	p.5

II. ORGANISATION DES TRAVAUX DE LA COMMISSION

Art. 7 : SECRÉTARIAT	p.5
Art. 8 : CONVOCATIONS	p.6
Art. 9 : RÉUNIONS	p.6
Art. 10 : QUORUM	p.7
Art. 11 : DÉLIBÉRATIONS ET DÉCISIONS	p.7
Art. 12 : CONFIDENTIALITÉ ET PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES	p.7

III. PROCÉDURES D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION

Art. 13 : PRINCIPE DE NON-DISCRIMINATION	p.8
Art. 14 : PRÉSENTATION DES DEMANDES	p.9
Art. 15 : DÉCISIONS D'ATTRIBUTION	p.10
Art. 16 : ATTRIBUTION PAR DÉLÉGATION	p.10
Art. 17 : EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS	p.11
Art. 18 : MISE EN ŒUVRE DES DÉCISIONS	p.12

IV. DISPOSITIONS FINALES

Art. 19 : COMPTE RENDU	p.12
Art. 20 : DURÉE DU RÈGLEMENT	p.12

I. LA COMMISSION

Art. 1 : OBJET

En vertu de l'article R.441-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le Conseil d'Administration d'OPHÉA a opté pour la création d'une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) unique, dont la compétence s'exerce sur l'ensemble de son patrimoine conventionné.

La CALEOL est l'instance décisionnaire d'OPHÉA en matière d'attribution des logements locatifs sociaux.

Elle a pour mission :

- l'attribution nominative des logements ayant bénéficié du concours financier de l'État ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement ;
- l'examen périodique des conditions d'occupation des logements, conformément aux dispositions de l'article L.442-5-2 du CCH.

La CALEOL exerce ses missions au regard des objectifs de mixité sociale, d'égalité de traitement des demandeurs et des priorités d'attribution définis notamment aux articles L.441 et suivants du CCH, dans le respect :

- des orientations intercommunales en matière d'attribution définies par la Conférence intercommunale du logement (CIL) et déclinées dans la convention intercommunale d'attribution (CIA) ;
- des orientations générales en matière d'attribution des logements définies par le Conseil d'Administration, annexées à ce présent règlement.

Le présent règlement intérieur fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la CALEOL. Il est approuvé par le Conseil d'Administration.

Le règlement intérieur est rendu public par sa mise en ligne sur le site internet d'OPHÉA.

Art. 2 : COMPOSITION

Conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du CCH, la CALEOL est composée :

► avec voix délibérative :

- de six membres désignés nominativement par le Conseil d'Administration d'OPHÉA parmi ses membres, dont l'un au moins a la qualité de représentant des locataires.
- du préfet du Bas-Rhin ou de son représentant ;
- du président de l'EPCI compétent en matière de PLH, ou de son représentant, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence ;
- du ou des maires des communes où sont situés les logements à attribuer, ou de leurs représentants.

> avec voix consultative :

- d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, mentionné à l'article L.365-3 du CCH ;
- des réservataires non-membres de droit, pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le Président de la Commission peut également appeler à siéger, à titre consultatif :

- un représentant des Centres Communaux d'Action Sociale ;
- un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Les services d'OPHÉA compétents en matière de gestion locative et d'attributions participent aux séances de la CALEOL en qualité de rapporteurs de dossiers, sans prendre part aux délibérations ni aux décisions.

Art. 3 : PRÉSIDENCE

Les six membres de la CALEOL désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président de la Commission ainsi qu'un Vice-Président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

L'élection du Président et du Vice-Président intervient lors de la première séance de la Commission suivant la désignation de ses membres ou en cas de vacance des fonctions.

Le Président assure la direction des travaux de la Commission. À ce titre, il ouvre et clôt les séances, organise les débats, veille à leur bon déroulement et met aux voix les dossiers soumis à l'examen de la Commission. Il signe le procès-verbal des délibérations.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, le Vice-Président assure la présidence de la séance. Le Président peut, le cas échéant, donner pouvoir à un autre membre pour l'exercice de son droit de vote.

En cas d'absence ou d'empêchement simultané du Président et du Vice-Président, la Commission désigne en séance l'un de ses membres pour présider ladite séance.

Art. 4 : DURÉE DU MANDAT

La durée du mandat des membres de la CALEOL correspond à la durée de leur mandat d'administrateur d'OPHÉA. À chaque renouvellement du Conseil d'Administration, celui-ci procède à la désignation de l'ensemble des membres de la CALEOL.

Si les administrateurs représentant les locataires venaient à cesser d'être locataires d'OPHÉA avant l'expiration normale de leur mandat, ils seraient déclarés démissionnaires d'office et leur remplacement serait organisé lors du premier Conseil d'Administration suivant cette démission d'office.

Les fonctions du ou des nouveaux membres expirent à l'échéance du mandat du ou des membres qu'ils remplacent.

Art. 5 : ABSENCE DES MEMBRES

Les membres de la CALEOL sont invités à honorer leur mandat.

Tout membre à voix délibérative désigné par le Conseil d'Administration et empêché de participer à une séance peut donner pouvoir à un autre membre désigné par le Conseil d'Administration présent.

La délégation de pouvoir permet au membre absent de transférer l'exercice de son droit de vote, sans être remplacé en séance.

Chaque membre présent ne peut recevoir qu'un seul pouvoir, en plus de sa voix propre.

Art. 6 : RÉVOCATION

En cas de faute grave ou de non-respect de l'obligation de réserve et de discrétion, le membre concerné peut être révoqué par le Conseil d'Administration. Celui-ci procède, le cas échéant, à son remplacement.

Tout membre révoqué ne peut représenter sa candidature et être désigné membre de la CALEOL avant un délai de cinq ans à compter de sa révocation.

II. ORGANISATION DES TRAVAUX DE LA COMMISSION

Art. 7 : SECRÉTARIAT

Le secrétariat de la CALEOL est assuré par le service gestionnaire des attributions d'OPHÉA.

Il assure l'ensemble des opérations nécessaires au fonctionnement de la Commission, notamment :

- l'organisation matérielle des séances ;
- l'envoi des convocations ;
- la tenue des feuilles de présence ;
- l'établissement des procès-verbaux, y compris lorsque les réunions se tiennent à distance
- l'information des demandeurs de rang 1 concernés par les décisions prises par la Commission.

Le secrétariat centralise les décisions prises par la Commission, veille à leur formalisation, à leur signature par le Président de séance et à leur diffusion aux membres concernés, dans le respect des règles de confidentialité applicables.

Art. 8 : CONVOCATIONS

Les réunions de la CALEOL sont organisées sur la base d'un planning annuel. Ce planning est établi en fin d'exercice et communiqué à l'ensemble des membres. Ce calendrier prévisionnel constitue le cadre de référence de l'organisation des séances.

Il fait l'objet d'une révision semestrielle afin de l'adapter, le cas échéant, aux contraintes opérationnelles ou aux besoins de la Commission. Des ajustements ponctuels peuvent également intervenir en cours d'année.

En complément de cette organisation, des invitations sont adressées aux membres de la CALEOL via l'outil de messagerie Outlook, afin de matérialiser chaque séance directement dans les agendas électroniques des participants.

Quelques jours avant la tenue de la Commission, des invitations sont également transmises aux maires des communes concernées hors Strasbourg ainsi qu'aux réservataires non-membres de droit.

Ces invitations valent convocations officielles aux séances de la CALEOL. Elles sont transmises préalablement à chaque réunion et précisent les informations nécessaires à sa bonne tenue (date, heure, lieu ou modalités de connexion le cas échéant), garantissant ainsi la bonne information de l'ensemble des participants.

Art. 9 : RÉUNIONS

La CALEOL se réunit au moins une fois tous les deux mois et aussi souvent que nécessaire pour attribuer les logements mis en location ou devenus vacants.

Dans le cadre de l'organisation retenue par OPHÉA, la Commission se réunit à une fréquence régulière et adaptée au volume des logements à attribuer, afin d'assurer un traitement continu et réactif des attributions.

Des commissions d'attribution complémentaires peuvent être organisées au besoin, notamment dans le cadre de la livraison de programmes neufs ou d'opérations d'acquisition du patrimoine.

L'examen des conditions d'occupation des logements est organisé selon une périodicité trimestrielle. Il est conduit lors des mêmes séances que les attributions de logements, dans des conditions distinctes prévues par l'article 16 du présent règlement.

Les réunions de la CALEOL peuvent se tenir en format :

- physique (au siège d'OPHÉA ou dans une des agences de proximité d'OPHÉA) ;
- dématérialisé (visioconférence) ;
- ou mixte (en combinant présentiel et visioconférence).

Dans le cas d'une organisation dématérialisée ou mixte, sont garantis la mise à disposition des documents nécessaires, l'identification des participants, leur participation effective aux délibérations, la confidentialité des débats ainsi que l'organisation sécurisée du vote.

Art. 10 : QUORUM

La Commission ne peut valablement délibérer que si au moins quatre membres à voix délibérative sont présents à l'ouverture de la séance.

Sont considérés comme présents les membres à voix délibérative siégeant en qualité de titulaires ou de représentants dûment désignés conformément à la composition prévue par le règlement intérieur.

Les pouvoirs ainsi que les membres à voix consultative ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du quorum.

Art. 11 : DÉLIBÉRATIONS ET DÉCISIONS

Lorsque le quorum est atteint, les décisions de la Commission sont prises de manière collégiale, à l'issue des échanges entre ses membres.

En cas de désaccord, la décision est arrêtée à la majorité des voix exprimées par les membres à voix délibérative présents ou représentés. Les pouvoirs sont pris en compte pour le calcul de cette majorité.

En cas de partage égal des voix, la voix du maire de la commune où est situé le logement concerné, ou de son représentant, est prépondérante. En son absence, la voix du Président de la séance est prépondérante, ou de son Vice-Président s'il est absent.

En séance organisée en présentiel, la décision peut être formalisée par un vote à main levée.

Lorsque la Commission se réunit à distance, les membres expriment leur position à voix haute (visioconférence) ou de manière concomitante au moyen d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs. Tout membre peut, à tout moment, demander que l'examen d'un dossier soit renvoyé à une séance organisée en présentiel.

Art. 12 : CONFIDENTIALITÉ ET PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les séances de la CALEOL ne sont pas publiques. Seuls peuvent y assister les membres de la Commission, les représentants des services d'OPHÉA ainsi que, le cas échéant, les personnes expressément invitées conformément à l'article 2 du présent règlement.

Dans le cadre de leurs missions, les membres de la Commission, les agents d'OPHÉA et toute personne appelée à participer aux séances ont accès à des informations relatives à la situation personnelle, familiale, sociale, financière et au logement des demandeurs et des locataires. Ces informations constituent des données à caractère personnel au sens de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel.

Conformément à l'article 34 de la loi Informatique et Libertés et à l'article 32 du règlement (UE) 2016/79, chaque membre de la CALEOL, chaque agent d'OPHÉA participant aux travaux de la Commission et chaque personne invitée ponctuellement s'engage à respecter la plus stricte confidentialité sur les informations portées à sa connaissance et à ne pas les utiliser ni les divulguer à des personnes non autorisées, y compris après la cessation de ses fonctions ou de son mandat.

Les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision doivent être laissés à leur place. En cas de mise à disposition dématérialisée de documents (site sécurisé, visioconférence, messagerie), les membres s'engagent à :

- ne pas les transmettre à des tiers non autorisés ;
- ne pas les conserver au-delà de la durée strictement nécessaire à la séance ;
- respecter les consignes de sécurité communiquées par OPHÉA (identifiant personnel, mot de passe, absence de téléchargement non autorisé, absence de stockage sur des supports non sécurisés, etc.).

III. PROCÉDURES D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION

Art. 13 : PRINCIPE DE NON-DISCRIMINATION

Toute discrimination dans l'accès au logement est prohibée par la loi. À ce titre, l'article 1er de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du Code Pénal.

Sont considérés comme discriminatoires les motifs liés à l'origine, au sexe, à la situation de famille, à la grossesse, à l'apparence physique, à la particulière vulnérabilité résultant de la situation économique, au patronyme, au lieu de résidence, à l'état de santé, à la perte d'autonomie, au handicap, aux caractéristiques génétiques, aux mœurs, à l'orientation sexuelle, à l'identité de genre, à l'âge, aux opinions politiques, aux activités syndicales, à la qualité de lanceur d'alerte, de facilitateur ou de personne en lien avec un lanceur d'alerte, à la capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français ou à l'appartenance ou à la non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une prétendue race ou une religion déterminée.

L'interdiction de discrimination s'applique à l'ensemble des candidats à la location et, le cas échéant, à leurs garants, à toutes les étapes de l'accès au logement, depuis la constitution du dossier jusqu'à l'examen des candidatures par le bailleur et par la CALEOL.

Les membres de la CALEOL veillent au respect de ce principe dans l'examen des candidatures et les décisions prises.

Art. 14 : PRÉSENTATION DES DEMANDES

Les dossiers présentés à la Commission correspondent à des demandes préalablement instruites.

L'examen des dossiers se fait dans le respect des critères d'attribution et des priorités fixées par la loi ainsi que des orientations et règles définies par le Conseil d'Administration.

Aucune candidature ne peut être examinée ni aucune attribution décidée par la Commission si la demande n'est pas préalablement enregistrée et pourvue d'un numéro unique d'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L.441 2 1 du CCH.

Avant toute décision, les caractéristiques principales du logement proposé sont portées à la connaissance de la Commission, notamment sa localisation, sa typologie, sa situation dans l'immeuble, le montant du loyer et des charges locatives, ainsi que le contingent réservataire auquel il est rattaché.

Conformément aux dispositions de l'article R.441-3 du CCH, la CALEOL examine, pour un même logement à attribuer, au moins trois candidatures, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats. Peuvent être assimilées à une situation d'insuffisance de candidats :

- les candidatures proposées sur des logements ayant été refusés par au moins trois candidats ;
- les candidatures relevant des relogements liés aux opérations de renouvellement urbain (ANRU), lorsque les caractéristiques du logement et la situation du ménage identifié ne permettent pas la présentation de plusieurs candidatures adaptées.

Il est fait exception à cette obligation dans les cas limitativement prévus par la réglementation, lorsque la Commission examine :

- la candidature d'un ménage désigné par le représentant de l'Etat à la suite d'une décision favorable de la commission de médiation au titre du droit au logement opposable (DALO), quel que soit le réservataire ;
- une candidature portant sur l'attribution d'un logement ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D.331-25-1 du CCH (PLAI adapté).

La liste des logements à attribuer est remise en séance pour les réunions organisées en présentiel ou mise à disposition sur un site sécurisé pour les séances organisées en visioconférence, accessible aux participants de la Commission.

Les dossiers sont présentés à la Commission au moyen de supports de présentation synthétiques, sous forme papier ou dématérialisée, permettant aux membres de disposer des informations nécessaires à l'examen des candidatures et à la prise de décision, dans le respect des règles de confidentialité applicables.

Ces supports permettent à la Commission d'apprécier la situation globale du ménage et l'adéquation entre les caractéristiques du logement et celles du candidat. Ils peuvent être complétés, le cas échéant, par des éléments de contexte utiles à la compréhension de la situation examinée.

La Commission est également informée, à titre non décisionnel, des attributions de logements ne relevant pas du champ des logements locatifs sociaux soumis à sa compétence, notamment des logements financés en prêt locatif intermédiaire (PLI).

Art. 15 : DÉCISIONS D'ATTRIBUTION

La CALEOL statue dans le respect des dispositions applicables à l'attribution des logements locatifs sociaux, des orientations d'attribution arrêtées par le Conseil d'Administration, ainsi que des principes d'égalité de traitement des demandeurs et de non-discrimination.

La cotation de la demande mise en place sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg peut constituer un outil d'aide à la décision. Elle ne se substitue pas à l'appréciation souveraine de la Commission.

Pour chaque logement examiné, la Commission statue à l'issue de l'examen des candidatures présentées.

Conformément aux dispositions de l'article R.441 3 du CCH, la Commission peut prendre l'une des décisions suivantes :

- attribution du logement à un candidat;
- attribution du logement en classant les candidats par ordre de priorité ;
- attribution du logement sous condition suspensive ;
- non-attribution du logement à un candidat ;
- rejet de la demande pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

Les décisions de non attribution et de rejet font l'objet d'une notification écrite et motivée au demandeur, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Art. 16 : ATTRIBUTION PAR DÉLÉGATION

En dehors d'une séance de la CALEOL, et par délégation de celle-ci, le Directeur Général ou le Président de la Commission peuvent procéder à l'attribution d'un logement pour toute situation relevant d'une urgence manifeste et dûment motivée. Le caractère d'urgence est apprécié notamment en cas de situations nécessitant une mise à l'abri immédiate, la protection des personnes ou la réponse à un risque social ou matériel avéré.

Les services d'OPHÉA vérifient préalablement le respect des conditions réglementaires d'accès au logement social.

Toute attribution prononcée au titre de l'urgence est présentée a posteriori à la séance suivante de la CALEOL.

Art. 17 : EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Introduit par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN et précisé par les textes applicables, l'examen des conditions d'occupation des logements relève de la CALEOL, conformément aux dispositions de l'article L.442-5-2 du CCH.

Cet examen est réalisé tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, y compris pour les contrats de location en cours, pour les logements situés dans les zones caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, telles que définies par la réglementation en vigueur.

L'objectif de ce dispositif est de permettre une meilleure adéquation entre les caractéristiques des logements et la situation des locataires, d'accompagner les parcours résidentiels et de contribuer à une gestion équilibrée du parc, dans le respect des droits des locataires.

Dans ce cadre, il est fait état de la situation des locataires se trouvant dans l'une des situations prévues par la loi, notamment :

- une situation de sur-occupation du logement, au sens de l'article L.822-10 du CCH ;
- une situation de sous-occupation du logement, au sens de l'article L.621-2 du CCH ;
- un logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- la reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté ;
- le dépassement du plafond de ressources applicables au logement occupé.

Les situations identifiées sont présentées à la Commission selon des modalités adaptées, pouvant notamment prendre la forme de synthèses par grandes typologies de situations (sur-occupation, sous-occupation, dépassement de ressources, etc.), sans examen systématique individuel.

La Commission peut être amenée à examiner au cas par cas certaines situations présentant un caractère prioritaire, urgent ou complexe.

Elle rend, le cas échéant, un avis sur les orientations à retenir et peut valider des orientations ou avis types par typologie de situation, préparés en amont par les services, en vue de leur mise en œuvre par ces derniers.

L'avis rendu par la CALEOL est notifié au locataire concerné. Il n'emporte pas, à lui seul, remise en cause du contrat de location en cours.

Sur la base de cet avis, les services d'OPHÉA examinent avec le locataire les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel au sein du parc, dans les conditions prévues aux articles L.442-3-1 et L.442-3-2 du CCH.

Art. 18 : MISE EN ŒUVRE DES DÉCISIONS

Lorsque la décision de la Commission est favorable à l'attribution, le logement est proposé sans délai au candidat classé en rang 1.

Le demandeur dispose d'un délai de dix jours à compter de l'envoi de la proposition, pour faire connaître son acceptation ou son refus, conformément aux dispositions de l'article R.441-10 du CCH. Le défaut de réponse dans ce délai vaut un refus.

En cas de refus exprès ou de non-réponse du candidat classé en rang 1, la proposition est faite au candidat suivant, dans le respect de l'ordre de classement arrêté par la CALEOL. Cette procédure est reconduite jusqu'à épuisement des candidatures examinées pour le logement concerné.

Lorsque la Commission a prononcé une attribution sous condition suspensive, la mise en œuvre de l'attribution est subordonnée à la levée de cette condition dans le délai fixé par la CALEOL. À défaut, la décision de non-attribution s'applique sans nouveau passage en Commission et le logement peut être proposé au candidat classé au rang suivant.

Les décisions d'attribution, de non attribution et de rejet, ainsi que les avis rendus dans le cadre de l'examen des conditions d'occupation des logements, font l'objet d'une notification au demandeur ou au locataire concerné, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Les informations relatives aux décisions de la Commission et aux suites données sont enregistrées et mises à jour dans le système de gestion de la demande de logement social afin d'assurer la traçabilité des décisions et l'information des partenaires et des demandeurs.

Tout changement significatif dans la situation familiale, financière ou administrative du demandeur, intervenant après la décision de la Commission et susceptible d'avoir une incidence sur l'attribution du logement, entraîne un réexamen du dossier par la CALEOL.

IV. DISPOSITIONS FINALES

Art. 19 : COMPTE RENDU

La CALEOL rend compte de son activité au moins une fois par an au Conseil d'Administration d'OPHÉA. À ce titre, un bilan annuel de l'activité de la Commission est présenté au Conseil d'Administration.

Art. 20 : DURÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement intérieur est adopté par le Conseil d'Administration d'OPHÉA.

Il peut être modifié ou complété à tout moment par décision du Conseil d'Administration, notamment afin de tenir compte des évolutions législatives ou réglementaires.