



REGLEMENT INTERIEUR

CALEOL

Version au 1^{er} octobre 2020

Table des matières

1. OBJET	3
2. DEONTOLOGIE.....	3
3. COMPETENCE GEOGRAPHIQUE	3
4. COMPOSITION DE LA COMMISSION.....	4
5. DUREE DE MANDAT DES MEMBRES DE LA COMMISSION.....	4
6. PRESIDENCE DE LA COMMISSION.....	5
7. FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION	5
7.1. Lieu, périodicité et convocation à la CALEOL.....	5
7.2. Quorum.....	5
7.3. Durée d'une commission.....	6
7.4. Secrétariat, émargement et procès-verbal de la CALEOL	6
7.5. Présentation des candidats.....	6
7.6. Examen des dossiers des candidats à l'attribution par la CALEOL.....	7
7.7. Décisions rendues par la CALEOL	7
7.8. Compte-rendu annuel	8
8. COMPETENCES DE LA CALEOL.....	8
8.1. La commission attribue nominativement chaque logement locatif	8
8.2. Examen de l'occupation des logements.....	10
9. NOTIFICATION DES DECISIONS DE LA CALEOL	11
10. CAS D'EXTREME URGENCE	11
11. ENTREE EN VIGUEUR DU PRESENT REGLEMENT	11

PREAMBULE

Conformément à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), il est créé au sein de la SEMISAP, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements désignée ci-après sous l'acronyme « CALEOL ».

1. OBJET

En conformité avec les articles L 441-1 et suivants et R 441 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la CALEOL est seule compétente et souveraine pour opérer à l'attribution nominative de tous les logements à usage d'habitation conventionnés gérés par la SEMISAP.

Elle examine également les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources des ménages.

Elle fonde ses décisions sur l'étude préalable des dossiers de candidature effectuée par le Pôle Gestion Locative de la SEMISAP.

2. DEONTOLOGIE

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) sont tenus de respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens et les règles déontologiques suivantes :

- garantir l'égalité de traitement des demandeurs ;
- être impartial ;
- assurer la confidentialité des données personnelles fournies par les demandeurs ;
- observer un devoir de réserve.

Tout manquement à ces règles peut faire l'objet d'un rapport au Conseil d'Administration qui peut prendre des dispositions conformes à la loi et aux règles en vigueur pour retirer, ou faire retirer au besoin par voie de justice, au défaillant la qualité de membre de la Commission.

Les fonctions de membre de la CALEOL sont gratuites.

3. COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

La Commission est compétente pour l'ensemble des logements conventionnés appartenant à la société ou confiés en gestion par un autre organisme par le biais d'un mandat, quelle que soit leur situation géographique.

4. COMPOSITION DE LA COMMISSION

Membres de la commission ayant voix délibérative :

- Six membres, désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres, l'un des membres ayant la qualité de représentant des locataires ;
- Le maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de d'égalité des voix ;
- Le représentant de l'Etat dans le département ou son représentant;
- Le président de l'établissement public de coopération intercommunale où sont situés les logements ou son représentant ;
- Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 du CCH inclut l'attribution de logements, le président de la CALEOL de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour ces logements, de la CALEOL de l'organisme gérant.

Membres de la commission ayant voix consultative :

- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3 du CCH ;
- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent ;
- (à la demande du Président de la commission) 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 du logement.

5. DUREE DE MANDAT DES MEMBRES DE LA COMMISSION

Les membres désignés par le Conseil d'Administration siègent à la CALEOL pendant toute la durée :

- De leur mandat (Président de l'EPCI, Maire, Administrateur de la SEMISAP, représentant des locataires...);
- De leur fonction en raison de leur nomination et tant qu'ils sont en poste (Préfecture, réservataire...).

En cas de fin de mandat d'un membre de la CALEOL, son remplaçant est désigné lors du prochain Conseil d'Administration de la SEMISAP lorsqu'il s'agit d'un de ses administrateurs ou du représentant des locataires.

Lorsqu'il s'agit d'un membre lié à une nomination de l'Etat, un mandat électoral ou un changement de personnels chez nos partenaires, le remplacement est de droit et il est porté à la connaissance du Conseil d'Administration.

6. PRESIDENCE DE LA COMMISSION

Les six membres de la Commission désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président de la Commission pour la durée de son mandat d'administrateur. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence les membres présents élisent un Président pour la séance unique du jour.

Rôle du Président de la CALEOL pour chaque séance :

- Animer la commission ;
- Vérifier le quorum et les pouvoirs ;
- Faire compléter la feuille d'émargement ;
- Signer le procès-verbal.

7. FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION

7.1. Lieu, périodicité et convocation à la CALEOL

La CALEOL se réunit dans les locaux de la SEMISAP ou dans tout autre lieu en raison des contraintes d'organisation.

La commission se réunira au minimum une fois tous les 2 mois et aussi souvent que nécessaire sauf en l'absence de logements à attribuer. Il peut être prévu des commissions exceptionnelles pour préparer les mises en service de patrimoine neuf.

La convocation, comprenant l'ordre du jour de la séance de la CALEOL, est adressée systématiquement aux membres par voie dématérialisée à leur adresse habituelle de messagerie communiquée lors de leur nomination. Ceux-ci s'engagent à en accuser réception.

Pour permettre un fonctionnement optimal de la Commission, les propositions des communes, du Préfet ou des autres réservataires devront parvenir au secrétariat de la Commission au moins dix jours ouvrés avant la tenue de la Commission.

7.2. Quorum

La Commission peut valablement délibérer dès lors que trois membres ayant voix délibérative sont présents ou représentés.

Chaque membre ayant voix délibérative peut recevoir un pouvoir de la part d'un autre membre. Chaque membre de la commission ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

Le pouvoir peut être adressé directement par le membre absent à son représentant ou au siège de la SEMISAP. Pour être recevable, il doit être présenté avant le début de séance. Aucune forme particulière n'est requise mais, sur le fond, il doit réunir les éléments suivants :

- nom et prénom du membre absent ;
- nom et prénom du membre désigné pour recevoir le pouvoir ;
- date unique de représentation à la CALEOL ;
- être signé de sa main ou transmis par voie électronique via son adresse habituelle de messagerie.

7.3. Durée d'une commission

La durée de la Commission n'est pas limitée.

Toutefois, le Président peut déclarer une fin de séance pour les motifs suivants : perte du quorum en raison du départ d'un ou plusieurs membres en cours de séance, incident en cours de CALEOL, voire tout autre motif, pourvu qu'il soit reporté sur le procès-verbal de la séance concernée.

7.4. Secrétariat, émargement et procès-verbal de la CALEOL

Les membres présents de la CALEOL signent avant chaque début de séance la feuille d'émargement.

Le secrétariat de la commission est assuré par la Direction de la SEMISAP.

Un procès-verbal de la CALEOL est dressé pour chaque séance et il est signé par le Président. Le tableau d'aide à la décision pour les attributions, tenu par le Président peut être joint au procès-verbal pour rendre compte des décisions rendues. Les membres de la CALEOL peuvent demander, pour une nouvelle séance, le procès-verbal de la commission précédente.

Les procès-verbaux et les feuilles d'émargement sont conservés par la SEMISAP pendant une durée minimale de 5 ans.

7.5. Présentation des candidats

Tout dossier de demande de logement présenté en commission est complet et à jour. Il a obtenu le numéro unique.

Chaque commission se doit d'examiner au moins trois dossiers pour un même logement, sauf :

- a) En cas d'insuffisance motivée du nombre de candidats ;
- b) Lorsqu'elle examine les candidatures de ménages ayant le statut DALO prioritaire (Droit Au Logement Opposable) ;
- c) Lorsqu'il s'agit d'un glissement de bail.

Les propositions de candidature sont nominatives sur un logement. Elles sont présentées en séance, sous forme de synthèse des principaux éléments issus du dossier de demande. Pour accompagner la prise de décision, une synthèse de l'occupation de l'immeuble ou groupe d'immeubles est également présentée.

7.6. Examen des dossiers des candidats à l'attribution par la CALEOL

Le président de la commission fixe l'ordre de passage des dossiers de candidature, anime la réunion et dirige les débats.

Il contrôle si nécessaire les pièces constitutives des dossiers, qu'il peut soumettre, le cas échéant, à l'examen des autres membres. Parmi celles-ci peuvent figurer des entretiens dits de découverte, destinés à éclairer la situation des demandeurs, les pièces justificatives ou complémentaires du ménage concerné.

Il est remis en début de séance aux membres de la commission un tableau d'aide à la prise de décision des ménages candidats à l'attribution. Tout document ou pièce soumis pour information ou pour examen aux membres de la commission est restitué en fin de séance. Les membres sont autorisés à prendre des notes.

7.7. Décisions rendues par la CALEOL

Le cas échéant, la commission prend connaissance des observations écrites des membres qui ne pourraient être présents à la séance pour laquelle ils avaient été invités.

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou dûment représentés. En cas d'égalité, le Maire ou son représentant a une voix prépondérante. En l'absence du maire ou de son représentant, le Président détient la voix prépondérante.

A l'issue des débats (conformément à l'article R 441-3 du CCH), pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des seules décisions suivantes :

- 1) Attribution du logement proposé à un candidat ;
- 2) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats classés devant lui ;
- 3) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1 du CCH, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission. Ce type de décision emporte l'obligation pour la SEMISAP de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution, si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;

- 4) Non-attribution au candidat du logement proposé, notamment pour les motifs suivants :
- Capacités financières en inadéquation avec le logement examiné
 - Inadéquation composition familiale/typologie
 - Demande incomplète
 - Conditions de mutation non remplies
 - Logement non adapté à la situation
 - En attente mise en place plan d'apurement respecté
 - Dépassement du plafond de ressources
 - Incohérence de pièces
 - Demandeur propriétaire d'un logement adapté à sa situation
 - Refus suite à visite du logement
 - Propriétaire d'un bien susceptible de générer des revenus suffisants pour un logement du parc privé
- 5) Décision d'irrecevabilité d'une demande au regard des conditions réglementaires d'accès au logement social (article L 441-2-2 du CCH):
- Le dépassement des plafonds de ressources du demandeur
 - L'absence de titre de séjour régulier du demandeur.

7.8. Compte-rendu annuel

Un compte rendu annuel de l'activité de la CALEOL est présenté au Conseil d'Administration.

8. COMPETENCES DE LA CALEOL

8.1. La commission attribue nominativement chaque logement locatif

Elle exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L. 441-1 et L. 441-2-3 du CCH, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L. 441 du même code.

Pouvoir d'appréciation

Une fois déterminés, les dossiers recevables au regard des critères réglementaires, la commission procède à l'appréciation des besoins et du caractère plus ou moins prioritaire de chacun des dossiers qu'elle examine.

En présence de plusieurs candidatures proposées pour un seul logement, la commission dispose d'un pouvoir d'appréciation afin de déterminer le demandeur le plus prioritaire tout en préservant l'équilibre de mixité sociale pour les niveaux résidence, quartiers, villes, EPCI. Mention sera faite de la visite préalable à la CALEOL du logement par le ou les ménages concernés. Cette information ne peut, à elle seule, favoriser une attribution.

Propositions par les réservataires

La commission n'est pas tenue par les préférences exprimées par les réservataires et peut modifier ou retenir l'ordre de priorité qui lui est proposé. Dans tous les cas, sa décision résulte d'une appréciation complète des dossiers soumis à son examen.

Désignation d'office par le dispositif DALO

La commission de la SEMISAP reste compétente pour examiner les demandes admises au dispositif DALO mais, le Préfet dispose d'un pouvoir d'attribution unilatéral pour ces dossiers en cas de refus de l'organisme.

Dérogations

Par dérogation, et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département en application du trente-septième alinéa de l'article L. 441-1 du CCH, la CALEOL peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Par dérogation, et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département en application du trente-septième alinéa de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commission peut également attribuer en priorité tout ou partie des logements à des jeunes de moins de trente ans, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements à des jeunes de moins de trente ans.

Cas particuliers des logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)

Les logements vacants ou faisant l'objet d'une libération, situés en zone QPV, sont tous portés à la connaissance du Maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le quartier. Le Maire peut réunir une pré-commission composée des bailleurs sociaux, des réservataires, et Président d'EPCI et, tout intervenant en amont de la CALEOL, avec mission de désigner d'un commun accord les candidats pour l'attribution des logements disponibles.

Logements et autres lots exclus du champ de compétence de la CALEOL

- Les logements financés sans aide de l'Etat et déclarés en gestion comme : financement libre.
- Les logements financés en P.L.I (Prêt Intermédiaire Locatif).
- Les logements financés avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)

Transfert de bail

La CALEOL n'a pas de décision à rendre sur les transferts ou continuité de bail, dès lors que sont respectées les dispositions des articles 14 et 40 de la Loi du 6 juillet 1989.

8.2. Examen de l'occupation des logements

La CALEOL est également chargée de réexaminer les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

Cette obligation s'impose pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret.

Chaque CALEOL procédera à ces examens une à deux fois par an, pendant les mois d'avril et/ou d'octobre. Les membres de la commission seront informés que l'examen de l'occupation des logements fera l'objet d'une prolongation de séance après les attributions.

La SEMISAP examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Les résultats sont obtenus par l'étude des enquêtes S.L.S (Surloyer de Solidarité) et O.P.S (Occupation du Parc Social). Les locataires logés en zone QPV sont exclus de l'étude.

La SEMISAP désigne le Pôle Gestion Locative pour transmettre à la commission les dossiers des locataires dans les situations suivantes :

- Sur-occupation 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 CCH ;
- 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 nouveau logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Si la commission constate que le locataire est dans l'une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement adapté à ses besoins. Elle examine également l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires.

Cet avis est notifié aux locataires concernés.

Elle peut conseiller l'accès social dans le cadre d'un 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.

9. NOTIFICATION DES DECISIONS DE LA CALEOL

Les décisions rendues par la commission sont transmises par écrit.

S'il s'agit d'une décision d'attribution, la correspondance indiquera un délai de 10 jours dont dispose le futur locataire pour faire connaître son acceptation ou son refus de l'offre de logement et précisera que le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Le cas échéant, et conformément à l'article R 441-16-3 du CCH, l'information de la décision d'attribution doit rappeler que l'offre est faite au titre du droit au logement opposable et préciser que le refus de l'offre peut faire perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre est faite.

Le cas échéant, la décision d'attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive informe son destinataire qu'il dispose d'un délai (déterminé librement par la commission) pour fournir la ou les pièces justificatives manquantes.

S'il s'agit d'une décision de non-attribution ou de rejet pour irrecevabilité, celle-ci devra être motivée.

Toute décision de rejet pour irrecevabilité devra être notifiée au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

10. CAS D'EXTREME URGENCE

En cas d'extrême urgence, un ménage peut être accueilli de manière temporaire dans un logement, sans attribution préalable de la commission.

Cette pratique doit rester tout à fait exceptionnelle.

Les cas d'extrême urgence sont des sinistres listés de manière non exhaustive : catastrophe naturelle (sans qu'il soit nécessaire qu'un état de catastrophe naturelle soit déclaré), incendie, explosion, péril imminent, effondrement, dégât des eaux, rendant un précédent logement inhabitable.

Les différentes voies d'exécutions judiciaires peuvent également enjoindre la SEMISAP à reloger un ménage dans les mêmes conditions.

Lorsque le ménage réintégrera son logement initial, celui qui lui a servi temporairement sera alors présenté à l'ordre du jour de la prochaine CALEOL.

11. ENTREE EN VIGUEUR DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a été adopté par délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020.

Le présent règlement entre en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2020.