

Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration de la SEM en date du 27/05/2020

-
- Une sélection des candidats soucieuse d'équité et d'équilibre
 - Une instruction des demandes respectueuse de la réglementation
 - Un accompagnement du demandeur tout au long de son parcours
 - Une décision objective, cadrée et transparente
-

ARTICLE N° 1

Objet et cadre réglementaire des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Il est décidé de la création de Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) au sein de la société.

L'article L.441 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) modifié par la Loi du 23 novembre 2018 – art 64 (V) précise que :

« L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville ou assimilés. Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents. Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section et peuvent pratiquer, le cas échéant, des loyers différents selon les secteurs ou au sein des immeubles, afin de remplir ces objectifs. L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux ».

Toujours en conformité avec le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L 441-1 et suivants et R 441 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation), les CALEOL sont seules compétentes et souveraines pour opérer à l'attribution nominative de tous les logements à usage d'habitation conventionnés gérés par la société. Elles examinent

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

Conformément à la charte d'attribution définissant les orientations de la société en matière d'attributions, les commissions sont aussi informées de toute attribution d'un logement non conventionné.

Elles fondent leurs décisions sur l'étude préalable des dossiers de candidature effectuée par le service location de la société.

ARTICLE N°2

Compétence géographique des CALEOL

L'activité des CALEOL s'exerce sur l'ensemble du territoire de compétence de la société et notamment sur toutes les communes où la société gère des logements locatifs sociaux. La Loi N° 2017-86 du 27 janvier 2017, Egalité et Citoyenneté, a renforcé les pouvoirs des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en matière d'attribution.

Sur le fondement des articles L.441-2 et R.441-9 du CCH modifiés par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 et de la dispersion géographique de son patrimoine immobilier, le Conseil d'Administration de la société décide de créer deux CALEOL territorialisées dont la composition, le ressort de compétence et le mode de fonctionnement sont définis dans le présent règlement intérieur. Ces commissions sont les suivantes :

- La CALEOL Sud Est
- La CALEOL Nord Centre-Ouest

ARTICLE N°3

Composition des CALEOL

En application de l'article R 441-9 du CCH, chaque commission est composée

Avec voix délibérative de :

- Six membres, et leur suppléant de même nature, librement désignés par le Conseil d'administration dont l'un, au moins, agit en qualité de représentant des locataires ;
- Du Maire de la commune, ou son représentant, où sont situés les logements à attribuer. Il dispose d'une voix délibérative prépondérante en cas de partage égal des voix pour l'attribution de ces logements ;
- Des Présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence ;
- Le Préfet du département du siège de l'office, ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral, qui sur sa demande, assiste à toute réunion de la Commission d'attribution.

Avec voix consultative de :

- Un représentant d'associations agréées menant des actions d'insertion ou en faveur de logement des personnes défavorisées, désigné dans les conditions prévues par décret ;
- Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.
- (à la demande des Présidents des commissions) 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.

ARTICLE N°4

Quorum des CALEOL

La présence de trois membres à chacune des CALEOL est requise afin que ces dernières puissent valablement délibérer.

Chaque membre de chaque CALEOL peut recevoir un pouvoir qui ne sera néanmoins pas pris en compte pour établir le quorum.

ARTICLE N°5

Durée du mandat des membres des CALEOL

La durée du mandat comme membre des CALEOL est fixée à 4 ans. Chaque membre a la possibilité de démissionner en avisant par écrit le Président du Conseil d'Administration. Un nouveau membre devra alors être désigné par le Conseil d'Administration.

ARTICLE N°6

Caractéristiques du rôle des membres des CALEOL

Les membres des commissions sont tenus aux règles déontologiques visant à respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens :

- Garantir l'égalité de traitement des demandeurs
- Etre impartial
- Assurer la confidentialité des données personnelles fournies par les demandeurs
- Observer un devoir de réserve. Tout manquement à cette règle de confidentialité sera sanctionné par la déchéance du titre de membre des commissions.

ARTICLE N°7

Présidence des CALEOL

Les six membres élus pour chaque CALEOL élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage des voix, c'est le candidat le plus âgé qui est élu. La durée des fonctions du Président est égale à la durée de son mandat de membre de la CALEOL.

Le Président de chaque CALEOL vérifie notamment le respect du quorum et veille à la légalité des pouvoirs. En cas d'urgence exceptionnelle, le Président a le pouvoir de décider d'une attribution en dehors de la CALEOL ; celle-ci est alors présentée à la CALEOL suivante pour être enregistrée. Cette procédure se justifie dans les cas de relogement de demandeurs placés en situation d'urgence.

ARTICLE N°8

Attributions des Présidents des CALEOL

Le Président de chaque CALEOL préside la commission et signe son procès-verbal. Il clôture les débats le cas échéant et met au vote les dossiers des candidats. Le Président est le garant de la libre expression de chaque membre en cours de séance et du respect des règles déontologiques relatives à l'attribution des logements.

ARTICLE N°9

Convocation, périodicité et localisation des CALEOL

Chaque semaine une CALEOL territorialisée est organisée dans les locaux du siège social de la société, 14 rue Buffon à Clermont-Ferrand. La périodicité des commissions peut être amenée à évoluer en fonctions des besoins organisationnels (par exemple en cas de livraison d'un immeuble des commissions supplémentaires peuvent être programmées) et des évolutions législatives.

La convocation des membres est faite sous forme de planning annuel prévisionnel validé en commission.

Les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat ou leurs représentants et les Maires reçoivent au moins 48 heures avant la tenue de la commission l'ordre du jour des logements à attribuer sur leur territoire géographique. Une liste de présence est élargée par les membres présents à chaque séance.

Une CALEOL peut éventuellement être annulée si le nombre de dossiers présentés par le Service location est insuffisant ou en l'absence du quorum.

ARTICLE N°10

Cas des CALEOL numériques

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peut prendre une forme numérique en permettant aux membres de voter à distance. Pour les CALEOL numériques, chaque membre de la CALEOL à voix délibérative ou consultative, est averti 48 heures avant, par messagerie internet, de l'ouverture de la CALEOL.

Pendant la durée de la commission numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions à l'aide d'un outil informatique garantissant un accès sécurisé ; ils ont la possibilité à tout moment d'interroger par messagerie « chat » les professionnels de la SEM pour des compléments d'information concernant le logement et/ou les candidatures proposées et partager des observations ou remarques entre participants de la CALEOL. Cette interactivité entre les membres de la CALEOL et le service location permet de garantir des décisions éclairées.

Pour le bon fonctionnement des commissions numériques, chaque membre dispose d'un identifiant et d'un mot de passe lui permettant l'accès à l'application extranet. En cas d'oubli du mot de passe, tout membre de la commission peut générer un nouveau mot de passe via l'outil. Les membres de la commission se prononcent sur les attributions nominatives par le biais de l'application extranet, alimenté par les collaborateurs de la société.

Afin de garantir la confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs, les membres de la commission n'ont accès qu'aux dossiers relevant de leur périmètre.

Chaque membre de la commission ayant voix délibérative a la possibilité de renvoyer un dossier en commission d'attribution physique s'il le juge nécessaire.

L'application extranet permet l'édition d'un procès-verbal des attributions et des décisions prises, une fois les votes clôturés. Seuls les votes des membres ayant voix délibérative sont pris en compte pour l'établissement du procès-verbal de commission et le calcul du quorum.

La CALEOL sous forme numérique pourra être organisée uniquement en cas de situation de crise sanitaire et en raison des mesures exceptionnelles en découlant.

ARTICLE N°11

Présentation des dossiers en CALEOL

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

Sauf en cas d'insuffisance de demandes, trois candidats sont à minima présentés pour chaque logement à attribuer. Cette disposition s'applique également aux réservataires. En cas d'insuffisance de candidats, les réservataires devront le justifier par écrit.

Les cas où chaque commission pourra se prononcer sur la présentation d'un seul candidat par logement sont les suivants :

- Relogement dans le cadre d'opérations de démolition ou d'acquisition-amélioration
- Attribution au profit d'associations en vue d'une sous-location au profit de personnes défavorisées selon les dispositions de l'article R 441-1 du CCH

- Attribution au profit d'un demandeur en situation d'urgence
- Attribution dans un immeuble ou groupe d'immeubles connaissant une situation sociale difficile ou très difficile.

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, par le service location de la société. Pour accompagner la prise de décision, une synthèse de l'occupation de l'immeuble ou groupe d'immeubles est également présentée.

A titre exceptionnel et au regard de l'urgence, le service location de la société pourra proposer aux commissions, pour régularisation, des demandes ayant fait l'objet d'une procédure d'attribution d'urgence.

ARTICLE N°12

Votes en CALEOL

Les membres des CALEOL votent les attributions à la majorité relative des voix exprimées par les membres présents ou représentés et à main levée.

Le préfet et le Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou le Maire si l'EPCI n'est pas compétent, participent avec voix délibérative aux attributions de logements situés sur son territoire.

Si un membre de la Commission s'abstient, sa décision porte sur l'ensemble des dossiers positionnés sur le logement proposé. Les abstentions ne sont pas prises en compte dans le décompte des voix.

En cas de partage égal des voix, le Président de l'EPCI d'implantation du logement attribué dispose d'une voix prépondérante, à la double condition que l'EPCI ai procédé à la création d'une Conférence Intercommunale du Logement et à l'adoption d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande. En son absence, ou sur les territoires non couverts par une CIL, la voix du Maire est prépondérante. En l'absence du Maire, la voix du Président de chaque CALEOL est prépondérante.

ARTICLE N°13

Motivations des décisions des CALEOL

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

- 1) Attribution du logement proposé à un candidat
- 2) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité
- 3) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès au logement social, prévues par le Code de la construction et de l'habitation n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission

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 pièce
- Demandeur propriétaire d'un logement adapté à sa situation
- Refus suite visite du logement
- Propriétaire d'un bien susceptible de générer des revenus suffisants pour un logement du parc privé
- ...

5) Décision de rejet pour cause d'irrecevabilité de la 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.

ARTICLE N°14

Examen de l'occupation des logements des CALEOL

Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, la société examine conformément au nouvel article L442-5-2 du CCH et tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Elle transmet aux CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- 1) Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L.542-2 du code de la sécurité sociale
- 2) Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L.621.2 du CCH
- 3) Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- 4) Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap
- 5) Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Les CALEOL constatent, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elles peuvent conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Sur la base de l'avis émis par chaque CALEOL, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

ARTICLE N°15

Procès-verbal et rapport annuel des CALEOL

Chaque CALEOL fait l'objet d'un procès-verbal signé par l'ensemble des membres présents. Ses avis et ses décisions y sont consignés. Les procès-verbaux sont conservés au siège de la société.

Un rapport d'activité de chaque CALEOL est présenté une fois par an au Conseil d'Administration.

ARTICLE N°16

Confidentialité et respect des dispositions RGPD et discrimination

Compte tenu du caractère confidentiel des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux séances des CALEOL sont tenues à la plus grande confidentialité à l'égard des informations portées à leur connaissance.

Les discriminations dans l'accès au logement sont prohibées par la loi (article 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989) : « 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 ».

L'interdiction de discriminer concerne les candidats à la location et leurs garants, et intervient à toutes les étapes de l'accès au logement : du contenu de l'offre de location, en passant par la constitution du dossier, jusqu'à l'examen des candidatures par le bailleur. Les sanctions applicables au non-respect de ces dispositions sont mentionnées à l'article L 225-2 du code pénal.

ARTICLE N°17

Défraiement des membres des CALEOL

Le mandat de membre de la CALEOL est exercé à titre gratuit. Toutefois, les membres, excepté les membres salariés de la SEM, perçoivent une indemnité forfaitaire à l'occasion de leur participation aux réunions de 68,61€ pour 4 heures cumulées de réunion.

ARTICLE N°18

Modification du règlement intérieur des CALEOL

Le présent règlement pourra être complété ou modifié par le Conseil d'Administration :

- A l'initiative des Présidents des CALEOL dans le cas d'une modification du contexte réglementaire rendant nécessaire une adaptation du règlement intérieur
- Sur proposition de la moitié des membres du Conseil d'Administration