

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

Préambule

Il est créé, conformément à l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), dans chaque organisme d'habitations à loyers modérés, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif. Il s'agit des logements loués à des ménages ou à des personnes morales en vue de l'hébergement.

La commission examine également les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet en application de l'article L.442-5-2 ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés (Article L.441-2 modifié par Loi « ÉLAN » n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 109 (V)).

La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs conformément aux orientations définies dans le règlement d'attribution des logements de la SDH et notamment dans le respect des articles L.441-1 et suivants et R.441-3 et suivants du CCH.

La Commission d'Attribution de la SDH est souveraine en matière d'attribution. La SDH étant signataire du bail, seule la responsabilité de cette dernière est susceptible d'être engagée.

Dans le cadre réaffirmé de ses obligations réglementaires, la SDH rappelle sa vocation initiale : favoriser l'accès au logement des personnes en lien avec l'emploi, avec l'objectif de soutenir le développement économique des territoires.

Article 1 — Composition de la commission

Sont membres de droit de la CALEOL, en application des articles R.441-2 et R.441-9 du CCH et du décret n°2007-1677 du 28 novembre 2007 (article 6), ou par décision du Conseil d'Administration :

1.1 Avec voix délibérative

- Le préfet ou son représentant ;
- Le président de l’Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de Programme Local de l’Habitat (PLH), ou son représentant, pour les logements situés sur son territoire ;
- Le maire de la commune concernée, ou son représentant ;
- Six membres du Conseil d’Administration de la SDH :
 - le président de la SDH,
 - un administrateur représentant les locataires,
 - un administrateur représentant la SAFILAF,
 - un administrateur représentant Action Logement Immobilier,
 - un administrateur représentant la Caisse d’Épargne Rhône-Alpes,
 - un administrateur représentant une collectivité.

1.2 Avec voix consultative

- Un représentant des organismes bénéficiant de l’agrément relatif à l’ingénierie sociale, financière et technique prévu à l’article L.365-3, désigné dans les conditions prévues par décret ;
- Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent ;
- Un technicien du service logement (commune ou EPCI) pouvant être présent pour éclairer les choix techniques proposés ;
- Des personnes qualifiées désignées par le Conseil d’Administration, apportant expertise et expérience, dans la limite d’une seule voix.

Le président peut également appeler à siéger, à titre consultatif : un représentant des centres communaux d’action sociale, un représentant du service sanitaire et social du département, un représentant territorial SDH, ou le Conseiller en Économie Sociale et Familiale (CESF) compétent.

1.3 Sont associées à la CALEOL

La chargée de clientèle ou de commercialisation, la référente du pôle Commercialisation chargées de la présentation des dossiers, ainsi que l'assistante du service CALEOL. Peuvent être également amenés à participer aux débats à la demande de la directrice du service clientèle, tout représentant d'un service SDH qui aurait des éléments permettant une meilleure vision d'un dossier de candidature.

Article 2 — Élection du président

Les six membres désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu. En cas d'empêchement du président, les membres présents élisent selon les mêmes modalités un président de séance pour le suppléer.

Article 3 — Périodicité et lieu de réunion

La commission se réunit aussi souvent que nécessaire, et au minimum une fois par mois.

Les CALEOL sont programmées tous les mardis et un jeudi sur deux, au siège de la SDH mais peuvent se dérouler en distanciel ou à l'Agence de Villefontaine. Le cas échéant, d'autres jours peuvent être retenus.

Article 4 — Convocation et ordre du jour

Les membres sont convoqués par courriel de la SDH au plus tard 48 h avant la séance. Un procès-verbal signé par le président, mentionnant les décisions prises, est établi et archivé sous la responsabilité de la SDH.

Article 5 — Fonctionnement

Tout membre peut donner pouvoir à un autre membre ou à un salarié de la SDH.

Les décisions sont prises à la majorité des présents ou représentés. Le quorum est fixé à **deux membres**, pouvoirs compris.

Le maire de la commune où se situe le logement, ou son représentant, dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité. En son absence, cette voix prépondérante revient au président. (Article L.441-2 modifié par Loi « ÉLAN » n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 109 (V))

La commission peut être tenue sous forme dématérialisée (audio/visio), dans le respect des règles de quorum, convocations et signatures prévues à l'article R.441-9 IV du CCH. Il ne s'agit pas d'une CALEOL « numérique » au sens de l'article L.441-2 issu de la Loi ÉLAN.

5.1 Typologie des décisions prises au titre de l'article R.441-3 CCH (dernier alinéa)

- Attribution par ordre de priorité
- Attribution sous condition suspensive (délai de transmission des pièces : 10 jours ouvrés)
- Non-attribution selon les motifs communs aux bailleurs ABSISE (« Pratiques recommandées » – dernière version en vigueur)
- Rejet pour irrecevabilité

Les candidatures doivent disposer d'un **numéro unique**, sauf ajouts de cotitulaires ou transferts de bail à la suite de décès.

Au moins **trois candidatures** doivent être examinées par logement, sauf :

- insuffisance de candidatures ;
- ménage en situation de droit au logement opposable (DALO article R 441-3 du CCH).

Les mêmes règles s'appliquent aux logements conventionnés. La commission peut refuser un candidat présenté par un réservataire : celui-ci doit alors proposer un autre candidat dans les délais. Passé délai (un mois en zone tendue / variable en zone détendue), le logement est remis à la disposition de la SDH.

La commission veille à préserver l'équilibre social des résidences. Des rééquilibrages peuvent être opérés si la composition sociale diverge trop de celle de la commune.

En cas d'annulation de préavis, non restitution du logement ou refus de signer le bail, l'attribution devient caduque. La SDH recherchera un autre logement correspondant à la demande et le soumettra à une nouvelle CALEOL.

En situation de force majeure (inondation, incendie...), entraînant l'impossibilité pour le locataire d'occuper son logement dans des conditions satisfaisantes, la SDH peut proposer un relogement sans avis de la commission ni du réservataire.

Article 6 — Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toute personne assistant aux réunions est tenue à une obligation stricte de discréetion à l'égard des informations communiquées.

Article 7 — Sérénité et équité des délibérations

Toute pression, menace, intimidation ou agression (verbale ou physique) exercée par un demandeur ou un tiers à l'encontre des personnels ou membres de la CALEOL est portée à la connaissance de la commission. Celle-ci, ou la Direction de la SDH, peut reporter ou écarter le dossier le temps nécessaire à un examen serein.

En cas de conflit d'intérêts (dossier concernant un proche), le membre concerné se déclare et se retire des débats et du vote.

En cas de suspicion de faux documents, les faits sont signalés ; le dossier est écarté le temps de permettre une instruction équitable. Le bailleur se réserve la possibilité de porter plainte.

Article 8 — Publicité

Le présent règlement est consultable sur le site internet ainsi que dans les deux établissements de la SDH, conformément à l'article R.441-9 du CCH.

Article 9 — Dispositions diverses

La commission rend compte de son activité au moins une fois par an au Conseil d'Administration.

Le représentant des locataires ne perçoit aucune indemnité ; seuls ses frais de déplacements sont pris en charge lorsque la commission ne se tient pas dans sa commune de domicile.

Conformément au décret n°2016-1020 du 26 juillet 2016, la CALEOL n'intervient pas pour l'attribution des logements étudiants loués en direct par la SDH.

Le Conseil d'Administration peut modifier le présent règlement à tout moment et sans préavis, ainsi que révoquer, ajouter ou remplacer tout membre désigné.

La CALEOL se réserve la possibilité de recourir à la **cotation** en tant qu'aide à la décision pour la priorisation des demandes.