

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

Validé au conseil d'administration du 30 juin 2020

PREAMBULE

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 L441-2 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 L441-1 et suivants et R441-3 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 qui est de 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 de l'article R441-2 et R441-9 du CCH et du Décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007 (art. 6) ou par décision du conseil d'administration:

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) pour l'attribution des logements situés sur son territoire ou son représentant,
- Le maire de la commune concernée ou son représentant,
- 6 membres du Conseil d'Administration de la SDH:
 - o Le président de la SDH
 - o Un administrateur ayant la qualité de représentant des locataires
 - o Un administrateur représentant la SAFILAF
 - o Un administrateur représentant Action Logement Immobilier
 - o Un administrateur représentant la Caisse d'Épargne Rhône Alpes
 - o Un administrateur représentant une collectivité.

Avec voix consultative :

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par décret.
- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.
- Pour les EPCI et les communes, un technicien du service logement ou assimilé peut être présent en CALEOL pour éclairer les choix techniques proposés.
- Une personne qualifiée désignée par le Conseil d'Administration faisant bénéficier la CALEOL de son expérience et de son expertise.

Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, 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 des logements, un représentant de la SDH du Territoire, le Conseiller en Économie Sociale et Familiale (CESF) de la SDH du secteur concerné.

Sont associées à la CALEOL : la chargée de clientèle ou chargée de commercialisation, la référente du pôle Commercialisation, qui sont en charge de la présentation des dossiers, l'assistante du service CALEOL.

ARTICLE 2

ELECTION DU PRESIDENT

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 en séance élisent selon les mêmes modalités un président de séance pour le suppléer.

ARTICLE 3

PERIODICITE ET LIEU DE REUNION

La Commission d'Attribution se réunit aussi souvent que nécessaire, et au minimum une fois par mois.

Les CALEOL sont programmées de la manière suivante :

Tous les mardis matin au siège de la SDH, tous les jeudis en alternance au siège et à l'Agence de Villefontaine. Le cas échéant, des CALEOL peuvent être programmées sur d'autres jours de la semaine. Les CALEOL examinent indifféremment l'ensemble des dossiers prêts à être présentés.

Dans le souci d'assurer un examen attentif et égalitaire des dossiers, chaque CALEOL ne pourra étudier que 75 candidatures au maximum.

ARTICLE 4

CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

Les membres de la commission sont avisés par courriel de la SDH, au plus tard 48 heures avant le début de la réunion. 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 de la Commission peut donner pouvoir à un autre membre de la commission ou à un membre du personnel de la SDH.

Les décisions d'attribution sont prises à la majorité des présents ou des représentés.

Le quorum est de deux membres, pouvoirs inclus.

Le maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou de son représentant, dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. En son absence ou en l'absence de son représentant, cette voix prépondérante revient au président de la CALEOL. (Article L441-2 modifié par LOI « Élan » n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 109 (V))

La CALEOL peut être « dématérialisée ». Cela pour permettre de faire participer par des moyens dématérialisés (par exemple Audio ou Visio conférence) les membres considérés à une CALEOL se tenant physiquement. Les règles applicables à la CALEOL sont maintenues : conditions de quorum, de signature de feuilles de présence, la forme des convocations et plus généralement toutes les règles imposées par le règlement défini par le Conseil d'Administration en application de l'article R. 441-9 IV du CCH. A noter qu'une CALEOL dématérialisée est une CALEOL « physique » avec la participation de certains membres de la CALEOL de manière dématérialisée. Il ne s'agit pas d'une CALEOL « Numérique » au sens de l'article L441-2 modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 109 (V)).

A l'exclusion de toute autre éventualité, les décisions prises en application de l'art R441-3 du CCH dernier alinéas sont listées ci-dessous :

- Attribution par ordre de priorité,
- Attribution sous condition suspensive (le délai de transmission des pièces est de dix jours ouvrés),
- Non-attribution : les motifs de non attribution sont communs aux bailleurs réunis au sein de l'Association des Bailleurs Sociaux de l'Isère (ABSISE). CF annexe « Pratiques recommandées par ABSISE aux commissions d'attribution de logement social du 13/01/2018 » et les versions suivantes,
- Rejet pour irrecevabilité de la demande.

La commission ne pourra étudier que des candidatures disposant d'un numéro unique, sauf pour les demandes d'ajouts de co-titulaires et les transferts de baux faisant suite à un décès.

La CALEOL doit, pour chaque logement à attribuer, examiner au moins trois candidatures, sauf dans deux cas :

- Insuffisance de candidats, et
- Ménage en situation de droit au logement opposable (Dalo, article R.441-3 du CCH).

Les règles générales définies précédemment doivent être appliquées avec la même rigueur aux logements faisant l'objet d'une convention de réservation.

La commission d'attribution peut refuser l'attribution à un candidat présenté par le réservataire, à charge pour celui-ci de présenter un autre candidat dans le respect des délais qui lui sont impartis. De même pour les logements réservés par le Préfet conformément aux conventions de réservation, lorsque l'organisme réservataire n'a pas proposé de candidat, celui-ci doit remettre le logement à disposition de la SDH à l'issue d'un délai d'un mois en zone tendue (Cf. Loi Macron du 6 août 2015) et à l'issue du délai spécifié dans chaque convention en zone détendue.

La commission veillera tout particulièrement à préserver l'équilibre sociologique des résidences. Des rééquilibrages pourront intervenir lorsqu'un trop grand écart entre la composition sociale du groupe et la réalité de la population de la commune sera constaté.

En cas d'annulation de préavis sur le logement attribué, de non restitution du logement attribué ou de refus de signature du bail par le demandeur sur le logement attribué, l'attribution prononcée par la CALEOL est caduque.

La SDH s'efforcera en cas d'annulation de préavis et non restitution du logement de rechercher un autre logement correspondant à la demande et le soumettra à l'avis d'une autre CALEOL.

Lorsque la situation présente les conditions de la force majeure au sens du droit français (inondation, incendie, etc.) et qu'il en résulte une impossibilité manifeste du locataire à occuper son logement dans des conditions de sécurité, de salubrité et de confort satisfaisantes, la SDH se réserve la possibilité de proposer une solution de relogement sans l'avis de la commission et du réservataire.

ARTICLE 6 **CONFIDENTIALITE**

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une CALEOL sont tenues à une obligation de discrétion au regard des informations qui sont portées à leur connaissance.

ARTICLE 7 **SERENITE et EQUITE des DELIBERATIONS**

Toute pression, intimidation, menace, agression physique ou verbale sur les personnels en charge de l'accueil, l'information, l'instruction des demandes de logement, sur d'autres candidats ou sur les membres de la CALEOL par un demandeur ou toute autre personne qui lui serait apparentée est portée à la connaissance de la CALEOL. Cette dernière ou la Direction de la SDH pourra reporter ou écarter le dossier de demande concerné, le temps nécessaire pour qu'un examen serein et équitable de cette demande puisse être mené par la CALEOL.

ARTICLE 8 **PUBLICITE**

Le présent règlement est consultable sur le site internet et dans les deux établissements de la SDH conformément à l'article-R441-9.

ARTICLE 9 **AUTRES DISPOSITIONS**

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

Le représentant des locataires ne peut prétendre à une indemnité au titre de sa fonction, seuls ses frais de déplacements étant pris en charge lorsque la commission ne se réunit pas sur les territoires de la commune où il est domicilié.

Concernant les logements étudiants loués en direct par la SDH, et en application du décret n°2016-1020 du 26 juillet 2016, la CALEOL n'intervient pas pour ces attributions.

Le Conseil d'administration peut modifier à tout moment et sans préavis le présent règlement. Il peut de même révoquer, ajouter ou remplacer à tout moment, un membre de la commission désigné par lui.

La CALEOL se laisse la possibilité d'utiliser la cotation comme aide à la décision pour statuer sur la priorisation des demandes.