REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

Article 1 : Objet

La politique d'attribution du patrimoine est de la compétence du Conseil d'Administration.
Les commissions d'attribution statuent nominativement sur les attributions des logements locatifs sociaux dans le respect des contingents et droits de réservation, qu'il s'agisse de logements mis en première location, de relocation des logements vacants ou de mutations internes à la société.
Les travaux des commissions d'attribution se déroulent conformément aux dispositions des textes suivants :

- Circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution
- Article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Article R.441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

L'objectif des commissions est de statuer sur l'attribution d'un logement à une famille dans le respect des règles d'attribution après avoir apprécié la situation de la famille en question et les caractéristiques du logement alloué.
Les attributions des résidences étudiantes ne relevant pas des compétences de la CALEOL en application du décret n° 2016-1020 du 26 juillet 2016 qui a fixé des critères d'attribution de certaines catégories de logements destinés aux étudiants.

Article 2 Compétence territoriale

L'article L. 441-2 et les articles suivants du CCH et l'article R. 441-1 et les articles suivants du CCH fixent les règles de création, de composition et de fonctionnement de la CALEOL.

Conformément à l'article R. 441-9 du CCH et en raison de la dispersion géographique du parc locatif, il est institué trois commissions :

- une pour la commune du Muy ;
- une pour la commune de Cogolin ;
- une pour la commune de Draguignan et le reste du patrimoine de la SAIEM.

Ces trois commissions seront régies par ce même règlement intérieur.

Article 3 : Composition

Chaque commission est composée de :

- six membres désignés par le conseil d'administration dont un représentant des locataires ;
- le Préfet ou son représentant, qui est membre de droit de la commission ;
- le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou leur représentant, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence ;
- le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements.

De plus, 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 désigné par des organismes bénéficiant, dans le département, de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3 du CCH lorsque cet agrément inclut la participation aux commissions d'attribution ;
- les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Les membres de la commission ne sont pas nécessairement membres du conseil d'administration mais sont néanmoins désignés nominativement par celui-ci.

Lorsque des locataires ont été élus en qualité de représentants au sein du Conseil d'Administration de la SAIEM, les six membres désignés par le Conseil d'administration comprennent un représentant élu des locataires.
Pour les commissions de Cogolin et du Muy, compte tenu de la faible taille du patrimoine, le représentant des locataires pourra ne pas être locataire de la SAIEM..

Article 4 : Suppléants

Le Conseil d'Administration peut désigner en plus des membres titulaires des commissions, un ou plusieurs suppléants pour chaque membre titulaire.

Article 5 : Empêchement- Délégation de pouvoir

En cas d'empêchement, chaque membre de la commission pourra donner pouvoir à un autre membre de la commission pour le représenter.
Le pouvoir devra être consigné par écrit, chaque membre de la commission ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir.

Article 6 : Durée du mandat

Chaque membre de la commission est désigné pour une durée de trois ans et dans la limite du mandat municipal pour les membres élus.
En cas de départ, d'indisponibilité prolongée d'un des membres titulaires d'une fonction donnée, le conseil d'administration pourvoira à son remplacement jusqu'au terme du mandat initial.

Article 7 : Présidence des commissions

Les six membres désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein à la majorité absolue un Président.
En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu Président.
Le Président est élu pour la durée de son mandat de membre de la commission.
En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la commission désignera, à la majorité des présents ou représentés celui des membres qui doit présider la séance.

Article 8 : Quorum

Au moins 3 des six membres désignés par le Conseil d'Administration doivent être présents pour que le quorum soit atteint.
Les délégations de pouvoir sont prises en compte dans les votes mais n'interviennent pas dans le calcul du quorum.
Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Article 9 : Périodicité et lieux de réunion

Les commissions d'attribution se réuniront habituellement dans :

- les locaux de la SAIEM pour les commissions d'attribution de Draguignan et autres communes du patrimoine ;
- la mairie concernée pour les commissions d'attribution du Muy et de Cogolin. Toutefois d'autres lieux de réunions pourront être choisis.

Les commissions d'attribution se réuniront au minimum une fois tous les 2 mois sauf en l'absence de logements à attribuer selon un planning qu'elles détermineront.

La séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance.

Au préalable, la SAIEM obtiendra l'accord écrit du Préfet du département à annexer au présent règlement.

Dans cette demande, un dossier sera constitué en précisant :

- les modalités de mise à disposition des dossiers des candidats ;
- les modalités d'échanges des membres ;
- le délai de réponse des membres votants ;
- les modalités pour adresser les décisions des membres ;
- le fonctionnement du secrétariat de séance.

Puis une demande sera transmise au préfet du département afin qu'il donne son accord pour réunion dématérialisée de la CALEOL.

Pendant la durée de la séance numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

Dans les convocations, il est rappelé que la commission ne peut se tenir de façon dématérialisée si un seul membre s'y oppose.

Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion en la forme numérique et garantissant leur participation effective.

Article 10 : Secrétariat des commissions

Le secrétariat des commissions est assuré par le service gestion locative de la SAIEM de Draguignan.

Article 11 : Ordre du jour

Les ordres du jour doivent parvenir par lettre, télécopie ou mail, à chaque membre de la commission, aux Maires, au Président de l'agglomération et au Préfet au moins 3 jours francs avant les réunions.
En cas d'absence d'ordre du jour, la commission est annulée.

Article 12 : Processus d'attribution

Pour chaque logement à attribuer et sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats ou sauf pour les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du dispositif DALO., au moins trois candidatures doivent être soumises.
Le service gestion locative de la SAIEM fournira toutes les informations utiles sur le logement, les caractéristiques socio économiques du ou des candidats locataires, les motivations du relogement.

Le logement :

L'identité du groupe d'habitation/ Les références du logement/Le réservataire/ Le type/La mensualité brute.

Le locataire :

L'identité du locataire/ N° unique de la demande/ La structure familiale.

Les caractéristiques socio-économiques :

Les revenus /Les revenus fiscaux de référence / Le ratio (RI/Plafonds de ressources) /L'aide au logement / Le résiduel à payer/Le Taux d'effort.

Chaque décision sera transcrite sur un relevé de décisions et communiqué lors de la commission suivante.
La CALEOL attribue nominativement chaque logement locatif en s'appuyant sur les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles selon la législation et la réglementation en vigueur, des objectifs et des priorités déterminées par l'article L 441-1 du CCH.

Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé au seul candidat sur le logement
- Attribution par ordre de priorité du logement proposé en classant les candidats en cas de candidatures multiples.
- Attribution sous condition suspensive qui indique le délai imparti pour produire le justificatif à produire par le candidat demandeur
- Non attribution du logement proposé au candidat.
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

La CALEOL peut également reporter l'examen d'un dossier à la prochaine séance, dans l'attente d'informations complémentaires.

Article 13 : Processus d'examen d'occupation

En application des articles L. 441-2 et art. L. 442-5-2 du CCH, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, à compter du 1er janvier 2019, la Commission d'Attribution des Logements & d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est compétente pour examiner les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage des locataires dont les baux sont signés depuis 3 ans.

Les dossiers des locataires dans les situations suivantes seront examinés :

- ✓ Sur-occupation du logement,
- ✓ Sous-occupation du logement,
- ✓ 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 logement adapté,
- ✓ Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La CALEOL formule un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires.

Elle peut également conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Son avis est notifié aux locataires concernés.

Article 14 : Votes

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés.
Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement prévue à l'article L.441-1-5 du Code de la construction et de l'habilitation et adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L.441-2-8 du Code de la construction et de l'habitation, son Président dispose d'une **voix prépondérante en cas d'égalité des voix.**
A défaut, le Maire de la commune (ou son représentant dûment mandaté) où sont situés les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Article 15 : Critères d'attribution

Les attributions de logements sociaux doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- Politique générale d'attribution qui est de la compétence exclusive du Conseil d'Administration
- Règlementation en vigueur
- Conventions de réservation

Article 16 : Procédure d'extrême urgence et relogement à titre précaire

Dans les cas d'extrême urgence, Le Président de la commission pourra obtenir l'accord, formalisé par l'envoi d'une télécopie ou par mail, d'au moins deux autres membres de la commission pour attribuer directement un logement, sous réserve du respect des critères d'attribution.
Cette attribution devra faire l'objet d'une information auprès de la commission, lors de la première réunion faisant suite à l'attribution.

L'extrême urgence se limite aux évènements suivants :

- Péril imminent
- Incendie
- Catastrophes naturelles

Sont exclues d'un examen en CALEOL les conventions d'occupation précaires passées dans le cadre d'un relogement temporaire suite à un sinistre ou d'un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

Article 17 : Bilan d'activité des commissions

Un bilan global de l'activité des commissions sera élaboré et présenté, au moins une fois par an au Conseil d'Administration.

Article 18 : Obligation de réserve

Chaque commission est une émanation du Conseil d'Administration. A ce titre, tout membre de la CALEOL a une obligation de discrétion à l'égard des tiers sur le contenu des débats en séance ainsi que sur les informations diffusées dans les procès-verbaux.

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une CALEOL sont tenues à une obligation de réserve et de discrétion absolue à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.
Les membres des CALEOL sont tenus de respecter les règles déontologiques suivantes :

- Garantir l'égalité de traitement des demandeurs ;
- Etre impartial ;
- Observer un droit de réserve

Article 19 : Application du présent règlement

Chaque Président est chargé de l'application du présent règlement.