

REGLEMENT INTERIEUR

DE LA

COMMISSION D'ATTRIBUTION

DES LOGEMENTS ET

D'EXAMEN DE L'OCCUPATION

DES LOGEMENTS (CALEOL)

VALABLE A COMPTER DU 24 JUIN

2022

Sommaire

ARTICLE 1	OBJET	3
ARTICLE 2	ORGANISATION	4
ARTICLE 3	COMPETENCE TERRITORIALE	4
ARTICLE 4	COMPOSITION	4
ARTICLE 5	SUPPLEANTS	5
ARTICLE 6	EMPECHEMENT - DELEGATION DE POUVOIR	5
ARTICLE 7	DUREE DU MANDAT	5
ARTICLE 8	PRESIDENCE DES COMMISSIONS	5
ARTICLE 9	PERIODICITE ET LIEUX DE REUNION	6
ARTICLE 10	MODALITES DE REUNION DEMATERIALISEE	6
ARTICLE 11	SECRETARIAT DES COMMISSIONS	6
ARTICLE 12	ORDRE DU JOUR	6
ARTICLE 13	PROCESSUS D'ATTRIBUTION	6
ARTICLE 14	DECISIONS DE LA CALEOL	7
ARTICLE 15	CRITERES D'ATTRIBUTION	7
ARTICLE 16	PROCEDURE D'EXTREME URGENCE ET RELOGEMENT A TITRE PRECAIRE	8
ARTICLE 17	DES COMMISSIONS	8
ARTICLE 18	OBLIGATION DE RESERVE	8
ARTICLE 19	APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT	8

ARTICLE 1 OBJET

Par délibération en date du 24 juin 2022 par le Conseil d'Administration de la SEMIVIM, la Commission d'Attribution des Logements (CAL) devient la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, désignée ci-après sous le sigle CALEOL, et centralisée au siège de l'organisme conformément aux dispositions des articles L.441-2 et suivants et R.441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dans le cadre de la mise en œuvre de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite loi ELAN.

L'objet du présent règlement intérieur est de fixer les règles d'organisation et de fonctionnement des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de la SEMIVIM, conformément aux dispositions législatives et réglementaires suivantes :

- Circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social.
- Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) à savoir :
 - Articles L.441 à L.441-2-6 du CCH : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources ;
 - Articles R.481-1 à R.481-8 du CCH : Sociétés d'Économie Mixte ;
 - Articles R.441-1 à R.441-12 du CCH : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources

Chaque CALEOL procède à l'attribution à des ménages clairement identifiés, des logements, construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant à la société ou gérés par elle.

Elle peut également être saisie sur simple décision du Conseil d'Administration, de l'attribution des logements locatifs non-conventionnés

Chaque CALEOL a pour objectif de statuer sur l'attribution nominative d'un logement locatif à un ménage déterminé, en application de l'article L.441-2 du CCH, après avoir apprécié la situation de chaque ménage demandeur et les caractéristiques du logement locatif.

Ces attributions de logements s'effectuent dans le respect des règles d'attribution, des contingents et droits de réservations, qu'il s'agisse de logements mis en première location, de relocation des logements vacants ou de mutations internes au sein de la SEMIVIM;

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) tient compte :

- des orientations prises par le Conseil d'Administration
- dans la politique d'attribution, dans le respect des dispositions de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- du II de l'article L. 441-2-3 du CCH, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- des orientations fixées par les conférences intercommunales du logement mentionnées à l'article L. 441-1-5 du CCH, si elles sont créées ;
- du contenu des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-8 du CCH.

La CALEOL est seule compétente pour attribuer les logements sociaux. Cependant la SEMIVIM a fait le choix de soumettre de manière volontaire les PLI (Prêts Locatifs Intermédiaires) et les logements non conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) à la CALEOL.

En outre, 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, la CALEOL est également chargée d'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 en cas de :

- départ de 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 à l'âge,

- dépassement du plafond de ressources applicable pour le logement occupé,
- sur-occupation du logement définie par l'article D.542-14 du Code de la Sécurité Sociale à savoir : 9 m2 pour une personne seule, 16 m2 pour un couple et 9 m2 par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus,
- sous-occupation définie par l'article L.621-1 du CCH à savoir : nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale).

La CALEOL formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Elle peut également conseiller l'accès social dans le cadre du parcours résidentiel. Son avis est notifié aux locataires concernés.

Le règlement intérieur de la CALEOL et la politique d'attributions sont mis en ligne sur le site internet de la SEMIVIM afin d'être rendus publics.

ARTICLE 2 ORGANISATION

Par délibération en date du 24 juin 2022 par le Conseil d'Administration de la SEMIVIM, la Commission d'Attribution des Logements (CAL) devient la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, désignée ci-après sous le sigle CALEOL, et centralisée au siège de l'organisme conformément aux dispositions des articles L.441-2 et suivants et R.441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dans le cadre de la mise en œuvre de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite loi ELAN.

ARTICLE 3 COMPETENCE TERRITORIALE

Les implantations des groupes d'habitation de la **SEMIVIM** couvrent actuellement deux communes qui sont :

- la commune de Martigues
- la commune de Châteauneuf-les-Martigues

La CALEOL a compétence territoriale sur l'ensemble du territoire géographique sur lequel se trouve implanté le patrimoine géré par la **SEMIVIM**.

ARTICLE 4 COMPOSITION

Conformément à l'article R. 441-9 du CCH, la Commission est composée des membres suivants ayant **voix délibérative** :

- six membres désignés librement et nominativement par le Conseil d'Administration, dont un représentant des locataires.
- le préfet ou son représentant, qui est membre de droit de la CALEOL
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou le président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris 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. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

De plus, la Commission est composée des membres suivants ayant **voix consultative**:

- 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.

Enfin, le Président de la CALEOL 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. La commission délibère valablement lorsque quatre membres à voix délibérative sont présents ou représentés. Lorsque le quorum n'est pas atteint, une seconde réunion est convoquée sans délai avec le même ordre du jour. Lors de cette réunion, la commission délibère valablement quel que soit le nombre de personnes présentes ou représentées."

ARTICLE 5 SUPPLEANTS

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

ARTICLE 6 EMPECHEMENT - DELEGATION DE POUVOIR

En cas d'absence de suppléant ou d'empêchement, chaque membre de la CALEOL pourra donner pouvoir à un autre membre de la commission pour le représenter.

Le pouvoir devra être consigné par écrit, chaque membre de la CALEOL ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir.

ARTICLE 7 DUREE DU MANDAT

La durée du mandat du membre représentant les locataires est limitée à la durée de son mandat, soit quatre ans (article R.441-9 du CCH), et, en tout état de cause, à la perte de la qualité pour laquelle le membre est élu.

La durée du mandat des cinq autres membres de la CALEOL désignés par le Conseil d'Administration est limitée à la durée de leur mandat d'administrateur, soit 6 ans maximum, et, en tout état de cause, à la perte de la qualité pour laquelle les membres sont élus.

En cas de décès, d'empêchement, de démission ou de perte de la qualité pour laquelle le membre a été élu, son suppléant sera membre de la CALEOL jusqu'au terme du mandat initial. À défaut de suppléant, le Président de la CALEOL ou à défaut, tout membre de la CALEOL saisira le Conseil d'Administration de la nécessité de procéder à une nouvelle désignation aux fins de remplacer le ou les membres dont la désignation est de sa compétence. Dans ce cas, la durée du mandat ne saurait excéder celle du membre remplacé.

Le Conseil d'Administration a compétence pour révoquer un des membres de la CALEOL, sur décision motivée et dûment notifiée à l'intéressé.

ARTICLE 8 PRESIDENCE DES COMMISSIONS

Les six membres de la commission désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président de la CALEOL.

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 CALEOL désignera, à la majorité des présents ou représentés, celui des membres qui doit présider la séance. Cette élection est consignée par écrit.

ARTICLE 9 PERIODICITE ET LIEUX DE REUNION

Chaque CALEOL se réunira dans les locaux de la SEMIVIM.

Les dates et fréquences seront arrêtées de manière annuelle, toutefois il peut être décidé de l'augmentation de la fréquence des séances en cas de besoin.

Les CALEOL se réuniront à minima deux fois par mois, sauf en l'absence de logements à attribuer ou en période de congés. Dans ce cas, un procès-verbal de carence sera dressé.

ARTICLE 10 MODALITES DE REUNION DEMATERIALISEE

La séance de la commission d'attribution pourra prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance, et sous condition d'approbation par le Président. Pendant la durée de la CALEOL dématérialisée, 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, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique. Les convocations sont adressées par la SEMIVIM. Il est rappelé dans chaque convocation qu'elle 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 11 SECRETARIAT DES COMMISSIONS

Le secrétariat des commissions est assuré par un salarié du Pôle Gestion locative et sociale de la SEMIVIM avec possibilité pour lui de substituer un salarié de la SEMIVIM pour la bonne tenue de ce secrétariat.

ARTICLE 12 ORDRE DU JOUR

Les ordres du jour, dates, lieu et heure doivent parvenir par lettre, télécopie ou mail, à chaque membre de la CALEOL, aux Maires et aux Présidents d'EPCI de chaque commune concernée au moins 4 jours francs avant les réunions, ou selon les modalités prévues à l'article 10 lorsque la réunion de la commission d'attribution a lieu de manière dématérialisée.

Ce délai peut être abrégé en cas de nécessité sans être inférieur à deux jours francs.

Des logements peuvent être ajoutés à l'ordre du jour lorsqu'il est possible de procéder à une attribution compte tenu d'informations parvenues à la SEMIVIM entre la date de convocation et le jour de la commission.

La CALEOL élabore un calendrier prévisionnel de ses séances ou décide lors de chacune d'entre elles de la date et de l'heure de la prochaine CALEOL.

En cas d'absence d'ordre du jour, la CALEOL est annulée et un procès-verbal de carence est établi.

ARTICLE 13 PROCESSUS D'ATTRIBUTION

Pour chaque logement à attribuer, un membre du Pôle Gestion locative et sociale de la SEMIVIM fournira toutes les informations utiles sur le logement, les caractéristiques socio-économiques du ou des candidats et les motivations de la demande. Une fiche d'analyse de la demande recense notamment les informations suivantes sur :

Le logement :

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

Le demandeur :

L'identité du demandeur / L'adresse / La date de la demande / Le n° unique de la demande / L'âge du candidat / La composition familiale / Le titre de séjour régulier

Les caractéristiques socio-économiques :

Les revenus / La structure des revenus / Le revenu fiscal de référence RFR N-2 / Le ratio (RFR / Plafonds de ressources) / L'allocation logement / Le résiduel à payer / Le reste à vivre/Le taux d'effort

Les motivations : *Le motif / L'urgence /Candidat au titre du DALO (droit au logement opposable)...*

Lorsqu'elle statue sur l'attribution de logements sociaux, conformément à l'article R.441-3 du CCH, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la CALEOL examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Aucune de ces demandes ne peut être examinée par la Commission si elle ne comporte pas au préalable un numéro d'enregistrement départemental.

ARTICLE 14 DECISIONS DE LA CALEOL

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres ayant **voix délibérative** présents et représentés.

Le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Chaque décision de la CALEOL est consignée dans un procès-verbal transmis à l'ensemble des membres ayant voix délibérative, à l'issue de la séance et au plus tard dans les cinq jours ouvrés. Les procès-verbaux et les fiches de commissions sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial ainsi que la feuille de présence.

La SEMIVIM adresse les propositions de logement aux demandeurs retenus par la CALEOL. Ces propositions ont une validité de dix jours.

Passé ce délai, une non-réponse équivaut à un refus et le demandeur suivant se verra proposer le logement concerné. Il en est de même lorsque le demandeur qui s'est vu attribuer le logement le refuse. Le rejet d'une demande d'attribution pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise au demandeur et expose le ou les motifs, conformément aux dispositions de l'article R.441-2-8 du CCH.

Selon les dispositions de l'article L441-2-2du CCH, tout refus d'une demande d'attribution sera notifié par écrit au demandeur dans un document signé du Président de la CALEOL exposant le(s) motif(s) du refus d'attribution.

La décision d'attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive est également notifiée par courrier. Il informe son destinataire qu'il dispose d'un délai de 8 jours pour fournir les justificatifs manquants avant que la CALEOL ne réexamine son dossier.

Ce délai court à compter de la notification de la décision de la CALEOL.

ARTICLE 15 CRITERES D'ATTRIBUTION

Pour chaque dossier examiné, la CALEOL fonde sa décision en s'appuyant sur les dispositions légales, réglementaires, et conventionnelles suivantes :

- Articles L.441-1 (critères de priorité) et L.441-2-3 (DALO), en prenant en compte les objectifs fixés aux articles L.441 et R. 441-1 et suivants du CCH relatifs aux conditions d'attribution des logements et aux conditions de ressources des demandeurs
- Politique générale d'attribution qui relève de la compétence exclusive du Conseil d'Administration
- Conventions de réservation ;
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;

- Conférence Intercommunale du Logement (CIL) ;
- Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ;
- Commission d'Orientation des Publics Prioritaires (COPP)

ARTICLE 16 PROCEDURE D'EXTRÊME URGENCE ET RELOGEMENT A TITRE PRECAIRE

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors des CALEOL, hors cas d'extrême urgence et hors cas de programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

L'extrême urgence concerne exclusivement les cas d'incendie du domicile, péril imminent ou catastrophes naturelles.

En effet, sont exclues d'un examen en CALEOL, les conventions d'occupations précaires passées dans le cadre d'un relogement temporaire suite à un sinistre et d'un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

Dans les cas d'extrême urgence, le Président de la CALEOL se réserve le droit d'attribuer un logement en urgence, après avoir obtenu l'accord formalisé par l'envoi d'une télécopie ou d'un mail, d'au moins trois autres membres de la CALEOL et sous réserve du respect des critères d'attribution.

Cette attribution fait l'objet d'une information à la CALEOL, lors de la première réunion qui suit l'attribution.

ARTICLE 17 BILAN D'ACTIVITE DES COMMISSIONS

Un bilan global de l'activité des commissions sera élaboré et présenté, au moins une fois par an au Conseil d'Administration en vertu de l'article R441-9 du CCH.

ARTICLE 18 OBLIGATION DE RESERVE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la Commission sont tenues à la discrétion absolue concernant les informations qui sont portées à leur connaissance. Tout manquement à cette obligation 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.

ARTICLE 19 APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Le Président de la CALEOL est chargé de l'application du présent règlement.