



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

Composition et fonctionnement

Voté en Conseil d'Administration du 20 décembre 2019

Modification par délibération du conseil d'administration en date du :
15 mai 2020

Modification par délibération du conseil d'administration en date du :
11 septembre 2020

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT)

ARTICLE 1 MISSION

Il est créé, conformément à l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), une commission d'attribution chargée d'attribuer **nominativement chaque** logement locatif mis ou remis en location, ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, appartenant à SDH CONSTRUCTEUR.

Le Conseil d'Administration décide néanmoins d'attribuer également en CALEOL, les logements financés en PLI.

Pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, la commission procède à l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L.442-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs et d'examen de l'occupation des logements conformément aux orientations définies dans le règlement d'attribution des logements de *SDH CONSTRUCTEUR*.

Le présent règlement intérieur définit l'organisation et les règles de fonctionnement de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

ARTICLE 2 COMPOSITION

La commission est composée de :

Membres de droit avec voix délibérative :

- **6 membres désignés par le Conseil d'Administration de SDH Constructeur**, dont un administrateur élu des locataires.
- **Le préfet**, ou l'un de ses représentants.
- **Le président des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de programme local de l'habitat** où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant dument mandaté.
 - **Le Maire de la commune**, où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant dument mandaté.
 - Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour l'attribution de ces logements, de la commission d'attribution de l'organisme gérant.

Membres avec voix consultative :

- Les réservataires non membres de droit, pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L.365-3 du CCH.
- Le président de la commission peut appeler à siéger, 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.

Le conseil d'administration peut nommer en son sein un ou plusieurs suppléants pour chaque membre titulaire.

ARTICLE 3

PRESIDENCE ET DUREE DU MANDAT

Les six membres des commissions d'attribution sont désignés jusqu'à leur remplacement par le conseil d'administration; les membres représentant les locataires étant désignés jusqu'au terme de leur mandat électif. Les membres des commissions peuvent être révoqués à tout moment par le conseil d'administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement. En cas de poste devenu vacant, le conseil d'administration désignera un nouveau membre, au cours de sa session la plus proche.

A chaque changement d'un de ces six membres, le conseil d'administration élit à nouveau un Président à la majorité absolue. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Selon les mêmes modalités, en cas d'absence ou d'empêchement du président, la commission désigne en début de séance celui des membres présents qui présidera la séance.

ARTICLE 4

COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

Compétence géographique

Des CALEOL territorialisées peuvent être créées :

- sur décision du Conseil d'Administration de SDH Constructeur, conformément aux dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH ;
- à la demande d'un établissement public de coopération intercommunale tenu de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, lorsque l'organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire concerné.

Deux commissions d'attribution ont été créées :

- Commission Nord qui se réunit au siège, 4 rue Pasteur à Valence,
- Commission Sud, qui se réunit à l'agence, 3 place Saint Martin à Montélimar.

Pour chacune des commissions, le conseil d'Administration de SDH Constructeur, désigne librement six représentants, dont un représentant des locataires. Des représentants peuvent être désignés parmi le personnel de l'organisme. Le représentant des locataires de chaque commission d'attribution est nécessairement locataire de SDH Constructeur et satisfaisant aux conditions d'éligibilité exigées des conseillers des locataires eux-mêmes.

A ces six membres, s'ajoute pour chacune des commissions territorialisées les autres membres définis à l'article 2 du présent règlement intérieur.]

Commission d'attribution dématérialisée

La séance de la Commission peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance. Dans ce cas, les modalités suivantes seront appliquées :

- Les membres de la Commission seront convoqués par courriel 7 jours avant la date de la CALEOL ;

- Les fiches « candidat » sont adressées, en flux sécurisé, aux membres de la Commission, par courriel, au plus tard 2 jours avant ladite commission, avec l'obligation pour le membre de détruire les documents reçus à l'issue de la réunion ; un engagement de confidentialité sera signé par chaque membre pour la durée du mandat de membre de la Commission.
 - Le président procédera à l'appel et indiquera sur la feuille d'examen des dossiers, la participation des membres en présentiel, en visio ou en audio conférence à la CALEOL. Ce document sera ensuite annexé au PV.
 - L'étude des dossiers se fera en visio ou en audio conférence. 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 décisions peuvent être orales, comme dans les CALEOL physiques ;
- La séance pourra faire l'objet d'un enregistrement audio après obtention du consentement des membres.

ARTICLE 5 **PERIODICITE**

Les membres de la commission se réunissent aux moins 2 fois par mois, afin que la CALEOL puisse se réunir suffisamment pour que les délais d'attribution ne soient pas allongés.

ARTICLE 6 **CONVOCATION**

La commission d'attribution se réunit sur convocation des services de l'organisme Hlm au moins 7 de jours avant la CALEOL, par mail ou courrier adressé à chaque membre de la commission. Toutefois, la convocation n'est pas obligatoire si les rencontres sont régulières et fixées à la même heure à chaque séance.

Un planning est défini par semestre sur proposition du service instructeur au président de la CALEOL, ce planning est communiqué aux membres de la Commission, au moins 30 jours avant le 1^{er} jour du semestre civil à venir.

Les représentants des communes et des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat reçoivent en supplément les listes des demandes constituées pour l'attribution des logements situés sur leurs communes.

ARTICLE 7 **QUORUM ET POUVOIRS**

Chaque commission peut valablement délibérer dès lors que trois membres au moins élus par le Conseil d'Administration de SDH Constructeur sont présents ou représentés.

La représentation d'un membre titulaire de la commission est effectuée par la présence de son suppléant. En cas de mise en place de CALEOL dématérialisée, sont réputés présents les membres participant à la réunion par voie d'audio ou de visioconférence.

Il est possible pour chaque membre de la commission de recevoir un pouvoir unique de la part d'un autre membre de la commission. Ce pouvoir ne peut être pris en compte dans le calcul du quorum.

La commission pourra délibérer en l'absence du préfet du département, du président de l'EPCI, du Maire, (ou de leurs représentants) régulièrement convoqués.

ARTICLE 8

REGLE DE MAJORITE

Chaque décision d'attribution résulte d'un vote à la majorité simple des personnes présentes ou représentées ayant voix délibérative.

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

En cas d'absence d'un membre avec voix prépondérante, celle-ci revient au Président de la CALEOL.

En cas de litige, le président peut décider de faire prendre les décisions par vote à bulletins secrets

ARTICLE 9

DÉCISIONS DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Règles de présentation des dossiers à la commission

La commission se prononce sur les candidatures titulaires d'un numéro unique d'enregistrement.

Les agents viennent présenter les dossiers qui ont fait l'objet d'une instruction sur leurs périmètres de gestion. Pour chaque logement à attribuer, les agents présenteront aux membres de la Commission les informations sur le logement et les demandeurs.

Il peut s'agir de demandes externes ou de demandes de mutation interne ou de demandes déposées par une personne morale en vue d'une sous-location ou d'une attribution par le biais d'un « bail glissant ».

La commission examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer.

Cependant, il est fait exception à cette obligation dans les cas suivants :

- candidatures de personnes désignées par le préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO : article L.441-2-3 du CCH) ;
- en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

Lorsque les réservataires ne présentent pas trois dossiers, ils doivent notifier par écrit à la commission l'insuffisance du nombre de candidats à présenter. Les éléments justificatifs de l'insuffisance du nombre de candidatures sont conservés.

Cas particuliers

Pour les cas particuliers suivants, la Commission est informée, sans avoir à délibérer :

- 1) Mutations internes rendues obligatoires par la loi :
 - droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (démolition, ANRU, etc.) ;
 - droit du locataire de bénéficier d'un échange que le bailleur ne peut refuser (art.9 de la loi du 6 juillet 1989 : lorsque une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse) ;
 - obligation pour le bailleur de proposer un nouveau logement (article 61 de la loi du 25 mars 2009) en cas de sous-occupation¹ ou logement adapté non utilisé ;

Ces trois cas ne donnent pas lieu aux règles mentionnées ci-avant (respect des plafonds de ressources, examen de trois candidats).

Toutefois, la CALEOL notifie au procès-verbal, l'attribution de ces « droits à relogement ».

- 2) Situations relevant de la procédure d'urgence (circulaire du 27 mars 1993) :

¹ La sous-occupation est définie par l'article L.621-2 du CCH

En cas d'urgence, destruction d'un logement, incendie, écroulement... qui entraînerait la privation de logement pour une famille, qui se retrouverait sans solution de logement pérenne, la

Commission d'attribution de SDH Constructeur autorise à reloger la famille dans son patrimoine et à lui faire signer un bail d'habitation sans passage préalable en C.A.L aux conditions suivantes :

- *La famille doit répondre aux conditions d'attributions en matière de titre de séjour et de plafond d'attribution.*
- *Le relogement doit être concomitant à la perte du logement détruit.*
- *Le Président de la commission d'Attribution devra avoir donné son accord.*
- *La Direction de la gestion locative validera l'éligibilité du dossier au regard de la réglementation des attributions des logements sociaux.*
- *La commission d'attribution de SDH Constructeur devra valider ce dossier à la première commission d'attribution qui suivra la signature du bail.*

Dans 4 cas d'urgence limitativement énumérés (logement inhabitable suite : à incendie, écroulement ou arrêté de péril immédiat ou déménagement d'urgence suite à menaces ou agression avérées par les services de Police (sauf violences conjugales priorité visée par le CCH)), les services pourront accueillir des demandeurs dans un logement, l'attribution intervenant postérieurement lors de la réunion suivante de la commission.

Dans ces cas les services devront réunir tout document attestant de l'urgence (rapport d'expert, rapport des pompiers, arrêté de péril, plainte, saisine préfectorale ou de police.....) assortis d'une saisine du maire de la commune ou la famille à reloger réside. Le relogement ne pourra intervenir qu'après avis du président de la commission d'attribution concernée. Un rapport d'information sera établi et présenté à la commission d'attribution suivante pour validation de l'entrée dans les lieux.

Nature des décisions rendues (article R. 441-3 du CCH)

Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes, motivée explicitement :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat ;
- b) Attribution par ordre de priorité du logement proposé en classant les candidats, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats classés devant lui ;
- c) Attribution du logement sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste nominative (Art. R. 441-2-4-1) est manquante au moment de l'examen en commission ; le bail sera obligatoirement signé si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution et si les conditions d'accès au logement social ne sont pas remises en cause ;
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- e) Rejet/refus d'attribution pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. L'organisme bailleur après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation de la demande un mois après cet avertissement.

Suspension de l'instruction ou gel de la demande :

En cas de comportement agressif d'un postulant envers le personnel de SDH Constructeur et les membres du Conseil d'Administration. La Commission d'attribution se réserve le droit de suspendre l'instruction de la demande.

Ce refus est complété d'une suspension pour une durée variable qu'elle détermine selon la situation et la gravité des faits.

La notification des décisions de la commission

Conformément à l'article L.441-2-2 du CCH tout refus d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution.

ARTICLE 10

SECRETARIAT DES COMMISSIONS

Le secrétariat des commissions d'attribution est assuré par le service Gestion Locative de l'organisme. Chaque décision de la commission d'attribution (attribution, attribution par classement, non-attribution ou rejet pour irrecevabilité de la demande), est motivée et consignée dans un procès-verbal de séance signé par le Président de la commission. Le procès-verbal mentionne les références du logement attribué, la date de libération des lieux et le nom, prénom et numéro unique de chaque candidat retenu avec le rang d'attribution. Le cas échéant, il mentionne le rejet motivé d'une demande d'attribution. Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial et classés par ordre chronologique pendant une durée de 5 ans.

Les documents sont consignés dans le dossier du locataire dont la demande a fait l'objet d'une décision de la commission.

ARTICLE 11

COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DE LA CALEOL

Une fois par an la CALEOL rend compte de son activité au Conseil d'Administration de l'organisme. Le service Gestion Locative présente un rapport en ce sens.

Un bilan annuel de la CALEOL, réalisé à l'échelle départementale, est rendu public *sur le site internet de SDH Constructeur*.

ARTICLE 12

APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT, MODIFICATIONS

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

Celui-ci peut soumettre une adaptation de ce règlement aux membres de la Commission. L'éventuelle modification doit être acceptée à la majorité absolue des voix.

Le présent règlement est applicable pour une durée d'un an, à partir de la date du Conseil d'Administration qui l'a validé. Au bout d'un an, un bilan sera effectué par le Président afin de proposer d'éventuelles modifications à ce règlement.

ARTICLE 12

CONFIDENTIALITE

Compte-tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la commission d'attribution, sont tenues à la confidentialité des informations qui seront portées à leur connaissance et au respect de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée en 2004 sur le traitement et la protection des données personnelles.

Les données contenues dans les supports et documents sont strictement couvertes par le secret professionnel (article 226-13 du code pénal). Conformément aux articles 34 et 35 de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les personnes assistant aux réunions de la commission d'attribution s'engagent à prendre toutes précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations et notamment d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées.

Elles s'engagent donc à respecter, de façon absolue, les obligations suivantes et à les faire respecter par toute personne susceptible d'y avoir accès, c'est-à-dire notamment à :

- ne pas prendre aucune copie des documents et supports d'informations confiés, à l'exception de celles nécessaires pour les besoins de la commission ;
- ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées dans le présent règlement intérieur ;
- ne pas divulguer ces documents ou informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques ;
- prendre toutes mesures, notamment de sécurité matérielle, pour assurer la conservation des documents et informations traités tout au long de la durée de conservation des pièces.

ARTICLE 13
RECOURS CONTRE LES DECISIONS DE LA CALEOL

Les décisions de la CALEOL sont souveraines en matière d'attribution.

Les refus d'attribution doivent obligatoirement être motivés afin de pouvoir faire l'objet d'un recours amiable devant la commission d'attribution. La commission examine ce recours dans un délai maximum de 30 jours.

Le présent règlement intérieur est adopté lors du conseil d'administration du 11 septembre 2020.

Le Président de SDH Constructeur,

Les Membres de la Commission,

Le Président de la CALEOL,

