



Règlement Intérieur **Commission d'Attribution des Logements et** **d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)**

Préambule

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) a pour objet l'attribution nominative des logements conventionnés appartenant à la Semmy. La CALEOL examine les conditions d'occupation des logements en application de l'article L. 442-5-2 du CCH ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

Elle met en œuvre les orientations d'attribution telles que définies par le Conseil d'Administration, en tenant compte des priorités arrêtées par la réglementation et des engagements de la Semmy (accords collectifs, réservations de logements, PDALHPD¹) ainsi que des problématiques locales particulières.

Le présent Règlement Intérieur détermine l'organisation et le fonctionnement de la CALEOL de l'ensemble du patrimoine conventionné de la SEMMY.

Article 1 - Compétence géographique

La CALEOL est compétente pour l'ensemble des logements appartenant à la Semmy qu'elle que soit leur situation géographique.

Article 2 - Composition de la CALEOL

Le Conseil d'Administration fixe comme suit la composition de la CALEOL :

- Membres avec voix délibérative :
 - Six membres désignés par le Conseil d'Administration en son sein, 5 administrateurs (4 administrateurs publics, 1 administrateur privé),
 - un représentant des locataires élus,

En cas d'empêchement d'un des représentants : six membres suppléants dont :

- 4 représentants de la Ville de Mitry-Mory, choisis au sein du Conseil d'administration,
 - 1 représentant des locataires élu, choisi au sein du Conseil d'Administration,
- pour les logements implantés sur leur territoire, un représentant du Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat. Sa voix est prépondérante en cas d'égalité des voix si l'EPCI a créé une conférence intercommunale du logement et adopté un plan partenarial de la demande,

¹ Plan Départemental d'action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

- pour les logements implantés sur leurs communes, les maires ou leurs représentants. Leur voix est prépondérante en l'absence de représentant du Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou si celui-ci ne remplit pas les deux conditions lui permettant d'avoir lui-même une voix prépondérante,
 - le Préfet du Département concerné ou son représentant.
- Membres avec 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,
 - un représentant des réservataires concernant l'attribution des logements relevant de leur contingent,
 - Membres appelés à siéger à titre consultatif sur invitation du Président de la Commission :
 - Un représentant d'un centre communal d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Lorsqu'un siège de la CALEOL devient vacant (démission, décès...), le Conseil d'Administration désigne un nouveau titulaire pour la durée restant à accomplir dans les mêmes conditions.

La composition nominative de la CALEOL figure en **Annexe 1**.

Article 3 - Durée du mandat des membres de la CALEOL

La durée de la CALEOL n'est pas limitée.

La durée du mandat du membre représentant les locataires est limitée à la durée de son mandat, soit quatre ans, 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 administrateurs membres de la Commission est limitée à la durée de leur mandat d'administrateur, soit 6 ans, et, en tout état de cause, à la perte de la qualité pour laquelle les membres sont élus.

Tous les membres de la CALEOL peuvent être reconduits dans leur fonction, sur décision du Conseil d'Administration.

En cas de décès, d'empêchement, de démission ou de perte de la qualité d'administrateur, le Président de la Commission, ou, à défaut, un 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 de l'administrateur 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 4 - Présidence

Les membres de la CALEOL ainsi constituée élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président et un Vice-président, pour la durée de leur mandat d'administrateur.

En cas de partage des voix lors de ces deux votes successifs, est déclaré élu le plus âgé de ceux des candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de voix.

Le Président peut être réélu lorsque son mandat arrive à terme.

Lors des séances, les décisions sont prises à la majorité simple ; en cas de portage des voix, celle du Président est prépondérante.

En cas d'absence du Président, la présidence est assurée par le Vice-président. En cas d'absence du Président et du Vice-président, la commission élit un Président pour la durée de la séance selon la même procédure indiquée ci-dessus (2^{ème} alinéa).

Article 5 – Compétence de la CALEOL

La CALEOL a pour mission d'attribuer nominativement chaque logement mis ou remis en location (article R 441-18 du CCH).

A cet effet, une fiche de synthèse concernant le candidat dont le dossier justifie la présentation à la CALEOL, sera présentée aux membres.

Depuis le 1^{er} Janvier 2019, dans les zones tendues, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupations du logement de ses locataires. Le dispositif s'applique tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de bail, y compris aux contrats en cours, pour les locataires qui sont dans les situations suivantes :

- 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 par ce dispositif.

Article 6 - Convocation de la CALEOL

Les convocations aux réunions seront envoyées ou remise aux membres de la CALEOL 4 jours calendaires au moins avant la date de la session.

La CALEOL se réunira autant que de besoin dans le cas de vacance de logement et, au moins, une fois tous les deux mois.

Les réunions se tiendront soit au siège social de la Semmy, soit en tout autre lieu qui sera indiqué dans la convocation.

Article 7 – Quorum

La CALEOL peut valablement délibérer lorsque la moitié au moins de ses membres titulaires sont effectivement présents ou représentés.

Un membre de la CALEOL peut donner pouvoir, par lettre ou e-mail à un autre membre de la CALEOL pour le représenter à une séance. Nul ne peut détenir plus d'un pouvoir.

Article 8- Secrétariat de la Commission

Le secrétariat de la CALEOL est assuré par le (ou la) responsable du Pôle Habitat de la Semmy, avec possibilité pour lui (ou elle) de substituer un salarié de l'entreprise pour la tenue de ce secrétariat.

Article 9 - Fonctionnement de la CALEOL

Pour permettre un fonctionnement optimal de la CALEOL, les propositions des communes, du Préfet ou des autres réservataires devront parvenir au secrétariat de la Commission au moins cinq jours ouvrés avant la tenue de la CALEOL.

Pour chaque dossier examiné, la CALEOL fonde sa décision d'attribution (attribution par classement par ordre de priorité, attribution assortie d'une réserve, non attribution ou rejet pour irrecevabilité) en s'appuyant prioritairement sur les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles en vigueur.

Pour délibérer et effectuer un choix, et lorsque la demande est suffisante, la CALEOL examine au minimum 3 candidatures par logement. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le Préfet, en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation (droit au logement opposable) ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du CCH.

En cas d'insuffisance de candidats présentés par le réservataire (l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, Action Logement et les organismes à caractère désintéressé -art. R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation-), la CALEOL examinera, le cas échéant, d'autres candidats issus du Fichier National de la Demande (SNE²), contingentés par ces différents réservataires.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale, sur le territoire dans lequel se situent les logements à attribuer, a créé une conférence intercommunale du logement prévue à l'article L. 441-1-5 du CCH et adopte 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 CCH, son Président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix (art. L. 441.2, al. 11 of art. R. 441-9, II, al. 5 du CCH).

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 (art. L. 441.2, al. 11 of art. R. 441-9, II, al. 6 du CCH). En cas d'absence du Maire ou de son représentant, le Président de la Commission dispose d'une voix prépondérante.

La CALEOL se forcera de rechercher une politique harmonieuse de peuplement.

² Système National d'Enregistrement.

Article 10 – Présentation des candidatures

En séance et avant toute attribution, le secrétariat procède à l'exposé des caractéristiques principales du logement et son mode de financement en précisant notamment le montant du loyer net, le montant des charges locatives, l'adresse, la typologie, ainsi que l'étage auquel est situé l'appartement. Chaque dossier de candidature fait ensuite l'objet d'une présentation individuelle et notamment : l'identité du demandeur, le motif de sa demande, la composition familiale, le niveau de ressources et le taux d'effort.

Article 11 – Décision de la CALEOL

Lorsque la CALEOL examine plusieurs candidatures sur un logement, elle attribue le logement en classant les candidats conformément à ses critères de priorité et peut changer, de ce fait, l'ordre proposé par les réservataires. L'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant, en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

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

- Attribution du logement proposé au candidat
- Attribution du logement proposé à plusieurs candidats, en les classant par ordre de priorité (rang 1 à 3 et plus). L'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats classés devant lui.

Le candidat devra faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de 10 jours maximum à compter de la notification de la décision de la CALEOL. L'absence de réponse dans le délai imparti sera considérée comme un refus de sa part.

Dans ce cas, l'attribution du logement sera alors prononcée au profit du candidat suivant dans le classement sans qu'il soit nécessaire de soumettre à nouveau le dossier à la CALEOL.

- Attribution sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R 441-2-4-1 du CCH est manquante au moment de l'examen du dossier de candidature. Dans ce cas, la CALEOL fixe un délai de 8 jours maximum pour recevoir la pièce manquante, à compter de la notification de la décision de la CALEOL. Si la pièce fournie dans les délais impartis ne respecte pas les conditions réglementaires d'accès à un logement social, le dossier du candidat fera l'objet d'un réexamen par la CALEOL.
- Non-attribution du logement proposé au candidat, qui devra être argumentée par un ou plusieurs motifs :
 - Logement inadapté à la composition de la famille,
 - Inadéquation des ressources par rapport au montant du loyer,
 - Candidat propriétaire d'un logement disponible correspondant à ses besoins et capacités,
 - Candidat propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé,
 - Documents irréguliers ou incohérents,
 - Dépassement des plafonds de ressources pour le mode de financement du logement proposé,
 - Attitude et propos inappropriés et agressifs envers un salarié de la Semmy.
- Rejet pour irrecevabilité du dossier du demandeur au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès à un logement social, à savoir :
 - Respecter les plafonds de ressources légaux au sens de l'article L.441 du CCH en tenant compte des dérogations éventuelles,

- Absence de pièce d'identité ou titre de séjour ne répondant pas aux conditions de permanence définies par l'arrêté du 1er février 2013 fixant la liste de titres de séjour prévues au 1er alinéa de l'article R.441-1 du CCH.

Tout refus d'attribution est notifié au demandeur ainsi qu'au réservataire dans un courrier exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Les décisions de la CALEOL peuvent faire l'objet d'un recours juridictionnel.

Article 12 - Procédure d'urgence

Dans le cas d'un relogement à effectuer sans délai pour raisons motivées, les membres titulaires de la CALEOL seront consultés individuellement et par tous moyens appropriés sur l'attribution envisagée. La décision prise à la majorité des membres interrogés sera inscrite au compte-rendu de la réunion suivante.

Dans les cas d'extrême urgence, un candidat peut être accueilli dans un logement et l'attribution prononcée seulement ultérieurement par la CALEOL.

Article 13 - Documents

Il sera porté à la connaissance des membres de la commission le maximum d'informations sur les locataires et ce dans le cadre de la réglementation.

Article 14 - Confidentialité

Toutes les personnes appelées à assister aux réunions sont tenues à la discrétion à l'égard de toutes les informations portées à leur connaissance.

Tout manquement à cette règle 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 CALEOL.

Article 15 - Procès-verbal et compte rendu d'activités de la CALEOL

Les décisions prises par la CALEOL feront l'objet d'un procès-verbal qui sera rédigé à l'issue de chaque réunion de la CALEOL par le Président de séance et joint à la feuille de présence signée par les personnes ayant assisté à la séance. Ce procès-verbal pourra être consulté dans les bureaux de la société.

La CALEOL rendra compte au Conseil d'Administration, au minimum une fois par an, de son activité.

Article 16 – Gratuité des fonctions des membres de la CALEOL

La fonction de membre de la CALEOL est exercée à titre gratuit.
Aucune indemnité ou remboursement de frais ne sera versée aux membres de la commission.

Article 17 - Participants aux travaux de la CALEOL

La CALEOL se fera assister du Directeur général délégué de la Semmy, ou de son représentant, ou d'un représentant de l'administration communale.

Article 18 - Modification du règlement intérieur

Si les circonstances rendent nécessaires des compléments ou des précisions au présent règlement, ces derniers seront arrêtés par le Conseil d'Administration sur rapport de son Président.

Fait à Mitry-Mory,
le 18 juin 2020.

Annexe 1

Composition nominative de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (C.A.L.E.O.L.) de la Semmy

Conseil d'Administration du 8 novembre 2021

Membres avec voix délibérative :

- Membres désignés par le Conseil d'Administration en son sein

Administrateurs publics titulaires

1. Mme Marianne MARGATE
2. M. Franck SUREAU
3. M. Benoit PENEZ
4. Mme Laure GREUZAT

Administrateurs publics suppléants

1. Mme Christine DELSAUX
2. M. Malik GUEYE
3. M. Smaïn TAHAR
4. M. Michaël VAQUETA

Administrateurs privés

5. La Confédération Nationale du Logement, représentée par M. Alain JOBELIN
 6. Le représentant des locataires élu : M. Jean-Marie LEPASTEUR
suppléante : Mme Sabrina LOUMI
- pour les logements implantés sur leur territoire, un représentant du Président de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (C.A.R.P.F.),
 - pour les logements implantés sur leurs communes, les maires ou leurs représentants,
 - le Préfet du Département de Seine et Marne ou son représentant.

Membres avec voix consultative :

- Le représentant de l'ARILE (Association Régionale pour l'Insertion, le Logement et l'Emploi) bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3 du CCH : Mme Catherine REGNIER
- un représentant des réservataires concernant l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Membres appelés à siéger à titre consultatif sur invitation du Président de la Commission :

- Un représentant d'un centre communal d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.