



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

Article 1 : Création de la CALEOL

Conformément aux dispositions de l'article L 441 du code de la Construction et de l'Habitation, il est créé, par décision du Conseil d'Administration de la SEM de LA GARENNE-COLOMBES du 26 juillet 2021, une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) pour tenir compte des mesures de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Article 2 : Objet de la CALEOL

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) a pour objet l'attribution nominative des logements conventionnés de la SEM de LA GARENNE-COLOMBES. 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 ainsi que des problématiques locales particulières (art. R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après « CCH »).

La CALEOL examine également 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. Le cas échéant, elle formule, 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.

La CALEOL s'attache à répondre dans les meilleurs délais possibles à la diversité de la demande, à favoriser l'égalité des chances en matière d'accès au logement, tout en préservant la mixité sociale au sein de son patrimoine et en veillant à son équilibre financier.

Le règlement intérieur détermine l'organisation et le fonctionnement de la CALEOL de l'ensemble du patrimoine conventionné de la SEM.

Article 3 : Compétence géographique de la CALEOL

La CALEOL est compétente pour l'ensemble des logements conventionnés propriétés de la SEM ou confiés en gestion par un autre organisme ou une collectivité territoriale par le biais d'un mandat conclu en application de l'article L 442.9 du CCH, quelle que soit leur situation géographique.

Dans les zones à définir par un décret en Conseil d'Etat, la CALEOL sera chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements soumises par le bailleur ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

Article 4 : Composition et présidence de la CALEOL

La CALEOL est composée de :

Membres ayant voix délibérative :

- Six membres, désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres dont l'un des membres ayant la qualité de représentant les locataires (art. L. 441-2 du CCH) ;
- Le Préfet du Département concerné ou son représentant (art. L. 441-2 du CCH);
- Le(a) Président(e) du Conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou son représentant, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence (art. L. 441-2 du CCH) ;
- Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou son représentant, pour l'attribution de ces logements (art. L. 441-2 du CCH) ;

Membres 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 CALEOL (art. L. 441-2 du CCH) ;
- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent (art. L. 441-2 du CCH).

Les membres de la commission issus du Conseil d'Administration élisent en leur sein, le Président de la commission à la majorité absolue.

Le(a) Président(e) 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 (art. R. 441-9 du CCH).

En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

K
12

La durée du mandat du Président de la commission est la même que celle des membres de la commission issus du Conseil d'Administration.

En cas d'absence ou d'empêchement de son Président, la commission désignera, à la majorité des présents, celui des membres qui doit la présider.

En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé parmi les membres désignés par le Conseil d'Administration assurera la présidence de la séance.

Article 5 : Durée 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 (art. R. 481-6 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 autres membres de la CALEOL désignés le Conseil d'Administration est limitée à la durée de leur mandat d'administrateur 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(a) Président(e) de la CALEOL, 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 de ses membres de la CALEOL, sur décision motivée et dûment notifiée à l'intéressé.

Article 6 : 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 CALEOL au moins cinq jours ouvrés avant la tenue de la CALEOL.

La CALEOL se réunit dans les locaux du siège social de la SEM de LA GARENNE-COLOMBES ou tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Pour chaque dossier examiné, la CALEOL fonde sa décision (attribution, attribution avec classement par ordre de priorité, attribution assortie d'une réserve, non attribution ou rejet pour irrecevabilité) (art. R. 441-3 du CCH) en s'appuyant prioritairement sur les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles en vigueur.

L

12

Pour délibérer et effectuer un choix réel, et lorsque la demande est suffisante, la CALEOL examine au minimum 3 candidatures par logement. Il peut être 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 CCH (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 (Art. R. 441-3 du CCH).

En cas d'insuffisance de candidats présentés par le réservataire (l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les employeurs, Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé), la CALEOL examinera d'autres candidats issus du Fichier National de la Demande Locative Sociale, contingentés par ces différents réservataires.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

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 du CCH). En cas d'absence du Maire ou de son représentant, le(a) Président(e) de la CALEOL dispose d'une voix prépondérante.

La séance de la CALEOL peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités à faire approuver par le Préfet de département. Pendant la durée de la CALEOL numérique, ses membres 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 CALEOL physique.

Article 7 : Secrétariat de la CALEOL

Le secrétariat de la CALEOL est assuré par les services de la SEM.

Article 8 : Convocations de la CALEOL

Les membres de la CALEOL sont convoqués aux séances par tous moyens, même verbalement, par le(a) Président(e) de la CALEOL.

De même, les réservataires non membres de droit reçoivent la convocation, l'ordre du jour et la liste des candidats présentés relevant de leur contingent

Les convocations sont envoyées à l'ensemble des membres de la CALEOL accompagnées d'un état prévisionnel des logements destinés à être soumis à l'examen de la CALEOL.

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

L

17

Article 9 : Quorum

La CALEOL peut valablement délibérer si trois membres sont présents ou représentés. La représentation d'un membre de la CALEOL peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. Chaque membre de la CALEOL ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

En cas d'absence du (de la) Président(e) de la CALEOL, celle-ci désigne à la majorité des membres, le(a) président(e) de la séance qui signe le PV de la CALEOL.

Article 10 : Gratuité des fonctions des membres de la CALEOL

La fonction de membre de la CALEOL est exercée à titre gratuit.

Article 11 : Présentation des dossiers en séance

Les fiches de synthèse des candidatures présentées pour l'attribution des logements mentionnés à l'ordre du jour sont mises à la disposition des membres de la CALEOL pour leur permettre de visualiser les informations relatives aux logements à attribuer et les candidatures proposées.

Article 12 : Procès-verbal de la CALEOL

Les décisions prises et enregistrées sur le Fichier National de la Demande Locative Sociale feront l'objet d'un procès-verbal qui sera rédigé à l'issue de chaque réunion de la CALEOL, signé par le(a) président(e) de séance et joint à la feuille de présence signée par les personnes ayant assisté à la séance.

Le procès-verbal est communiqué aux réservataires des logements présentés lors de la CALEOL.

Article 12 : Instruction et présentation des candidats

La désignation des candidats demandeurs de logement est effectuée :

- Dans le respect des droits des réservataires (l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les employeurs, Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé).
- Dans le respect des priorités définies par les textes en vigueur et notamment en faveur des demandeurs reconnus comme publics prioritaires (l'article L. 441-2-3 du CCH)
- En tenant compte prioritairement des catégories de personnes visées à l'article L.441.1 du CCH et énumérées à l'article 15-2 du présent règlement intérieur.
- En considération de l'impératif du relogement dans le cadre d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, ou de résorption de l'insalubrité, ou encore de réhabilitation ou de restructuration ;

- Dans le cadre des mutations internes à la SEM pour favoriser le parcours résidentiel des locataires ou pour des motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé ;
- Pour des motifs de nécessité et selon l'ancienneté de la demande ;
- Dans le cadre d'occupation sans droit ni titre de personne de bonne foi en difficulté sociale, qui ne peuvent se prévaloir d'un transfert ou de la continuité du bail prévu l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 et pour qui une solution de relogement est nécessaire et possible.

Article 13-1 : Instruction des candidatures

Les dossiers de candidatures complets sont instruits par la SEM au moyen notamment d'entretiens personnalisés avec les candidats au cours desquels les justificatifs des candidats sont recueillis et analysés pour confirmer l'adéquation entre la demande et le logement envisagé, et pour apporter les compléments et actualisations nécessaires à l'examen du dossier de candidature.

Article 13-2 : Présentation des candidatures

En séance et avant toute attribution, le secrétariat de la CALEOL 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 il est situé. Chaque dossier de candidature fait ensuite l'objet d'une présentation individuelle et notamment : l'identité du (ou des) demandeur(s), le motif de la demande, la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la nature des ressources, les revenus imposables et l'adéquation avec les plafonds de ressources, le détail des prestations, le taux d'effort, le reste à vivre.

Article 14 : Décisions de la CALEOL

La CALEOL attribue nominativement chaque logement conventionné en veillant à la mixité sociale des quartiers et des résidences selon les critères définis à l'article 15 du présent règlement.

La CALEOL examine au minimum trois dossiers par logement. Il peut être 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 CCH (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 (Art. R. 441-3 du CCH).

En cas d'insuffisance de candidats présentés par le réservataire (l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les employeurs, Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé), la CALEOL pourra examiner d'autres candidats issus du Fichier National de la Demande Locative Sociale, contingentés par ces différents réservataires.

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 sous 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 règlementaires 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
- Les décisions de la CALEOL peuvent faire l'objet d'un recours juridictionnel.
- 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 financement du logement proposé.
- Attitude et propos inappropriés et agressifs envers un salarié de la SEM.

- Rejet pour irrecevabilité du dossier du demandeur au regard des conditions législatives et règlementaires d'accès à un logement social, à savoir :

- Respecter les plafonds de ressources légaux au sens de l'article L441 du CCH en tenant compte des dérogations éventuelles

L

17

- Absence de pièce d'identité au 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 15 : Modalités d'attribution

La CALEOL est attentive à l'équilibre social des groupes d'immeubles conventionnés particulièrement ceux pour lesquels l'occupation sociale révèle une fragilité sociale certaine et pour lesquels il convient de favoriser l'arrivée sur ces sites de familles permettant de contribuer à une stabilisation, voire à l'amélioration de ces immeubles en difficulté.

Les décisions de la CALEOL sont prononcées selon la législation et la réglementation en fonction notamment, des objectifs et des priorités déterminées par l'article L 441.1 du CCH.

Article 15-1 : Recevabilité de la demande de logement

Les demandes des candidatures soumises à la CALEOL doivent respecter les conditions réglementaires suivantes :

- Disposer d'un numéro unique d'enregistrement (article L 442-2-1 du CCH).
- Respecter les plafonds de ressources légaux au sens de l'article L 441 du CCH en tenant compte des dérogations éventuelles
- Obtenir la pièce d'identité ou le titre de séjour valable pour le demandeur le codemandeur ainsi que les personnes devant occuper le logement

Article 15-2 : Attributions prioritaires suivant l'article L 441.1 du CCH

La CALEOL attribue les logements selon les objectifs et les priorités déterminées par l'article L 441.1 du CCH qui comprend, outre les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO, les catégories de personnes suivantes :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code,
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,

K. 17

- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code,
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles,
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévue aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal,
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux, manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Article 15-3 : Autres critères d'attribution

Dans le cadre des critères généraux fixés par le CCH, la CALEOL attribue les logements conventionnés en tenant compte des priorités précitées ainsi que des critères ci-après qui peuvent se cumuler.

- De critères de nécessité. La CALEOL apprécie la motivation de la demande de logement au regard, notamment des éléments de nécessité suivants :

- La recherche d'un logement suite à un changement de situation familiale
- La demande d'un rapprochement familial, professionnel ou médical
- L'inadéquation des ressources au loyer en cours
- la décohabitation pour remédier à une situation de sur occupation manifeste
- La recherche d'un premier logement pour les jeunes
- L'environnement difficile ou insécurisé.

- L'adéquation de l'offre à la situation du demandeur. La CALEOL examine notamment :

- L'adéquation de la composition familiale avec la typologie du logement
- L'adéquation des ressources disponibles avec le montant du loyer résiduel et des charges (moins l'APL) permettant de déterminer la solvabilité du ménage

- A la situation de handicap justifiée pour les logements adaptés aux personnes mobilité réduite.

- La CALEOL tient compte du critère d'ancienneté notamment pour déterminer l'ordre de priorité des candidatures dont la situation est semblable.
- La CALEOL prend en compte les demandes de mutation des locataires du parc de la SEM tant qu'elles répondent :
 - A un besoin du locataire, qu'il soit économique, social ou familial, médical
 - A un gain de confort dans le cadre du parcours résidentiel du locataire.
- Pour bénéficier d'une mutation et en dehors de toute situation d'urgence particulière, le locataire doit remplir ces conditions :
 - Un logement bien entretenu
 - Un solde à jour du compte locataire
 - Aucun trouble de jouissance occasionné
 - Une assurance multirisque habitation souscrite
 - Ancienneté d'au moins 3 ans dans le logement

Article 16 : Notification des décisions

Les décisions rendues par la CALEOL sont transmises par courrier simple expédié à l'adresse du candidat figurant sur son dossier de demande de logement.

S'il s'agit d'une décision d'attribution, le courrier indiquera le délai de 10 jours dont dispose le futur locataire pour faire connaître son acceptation ou son refus de l'offre de logement et précisera que le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Chaque décision de non attribution ou de rejet pour irrecevabilité doit être motivée et notifiée au demandeur par écrit.

Toute décision de rejet pour irrecevabilité doit être notifiée au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

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 17 : La procédure d'attribution d'urgence

En cas d'extrême urgence de relogement définitif, le(a) Président(e) de la CALEOL a le pouvoir d'anticiper la CALEOL à venir en autorisant l'entrée dans les lieux d'un locataire, après signature d'une convention d'occupation précaire. La décision d'attribution définitive sera soumise à la prochaine CALEOL.

Les cas d'urgence visés sont notamment lorsque le logement est rendu inhabitable suite à incendie, écroulement ou arrêté de péril imminent ou déménagement d'urgence suite à menaces ou agressions avérées par les services de Police.

Article 18 : Compte rendu d'activité de la CALEOL

Afin de vérifier la bonne application du présent règlement et la bonne mise en œuvre de la politique de mixité sociale, un compte rendu d'activité des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements sera élaboré et présenté au moins une fois par an au Conseil d'Administration (art. R. 441-9 du CCH).

Article 19 : Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la CALEOL sont tenues à la discrétion absolue concernant les informations qui sont 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 20 : Application du règlement de la CALEOL

Le(a) Président(e) de la CALEOL est chargée de veiller à l'application du présent règlement intérieur dès sa date d'entrée en vigueur.

**Sté d'ECONOMIE MIXTE DE
LA GARENNE COLOMBES**
SA au capital de 230 000 €
19 bis, rue Pasteur
92250 La Garenne Colombes
RC Nanterre B 785 363 102 - SIRET 785 363 102 00126 - NAF 702 A

1

12