

Règlement intérieur de la commission
d'attribution des logements et examen
de l'occupation de logements (CALEOL)
de Seine-Saint-Denis habitat

Conseil d'Administration du 15 octobre 2020

REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES
LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DE LOGEMENTS
(CALEOL) DE SEINE SAINT DENIS HABITAT
Conseil d'Administration du 15 octobre 2020

En vertu des dispositions de l'article L. 441-2 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, de l'article 75 de la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et de la loi ELAN publiée le 24 novembre 2018, Seine Saint Denis habitat met en place des Commissions d'Attribution et de L'Examen de l'Occupation des Logements, dites CALEOL.

Vu la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986,

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 3 et 4,

Vu la loi 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, prévoyant la création d'une commission d'attribution de logement dans chaque organisme d'habitation à loyer modéré,

Vu la loi 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,

Vu la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et en particulier son article 153,

Vu la loi 2002-73 du 17 janvier 2002 de modernisation sociale sur la lutte contre les discriminations et en particulier son article 158,

Vu la loi 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et en particulier son article 58,

Vu la loi 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale,

Vu la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL),

Vu la loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale,

Vu la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 dite « Egalité Citoyenneté »

Vu la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, et ses textes d'application,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L441-2 et R441-9,

Vu le décret 2017- 834 du 5 mai 2017,

Vu la circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions d'application immédiate de la loi 2018-1021 (loi Elan),

Vu l'arrêté du 29 mai 2019 fixant la liste des titres de séjour pour les étrangers demandant un logement social,

Vu le règlement intérieur du Conseil d'administration

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CALEOL

La CALEOL est seule compétente pour :

1-1 L'attribution nominative de tous les logements à usage d'habitation gérés par SEINE SAINT DENIS HABITAT mis ou remis en location, en conformité avec la politique d'attribution selon les orientations approuvées par le Conseil d'Administration et aux Conventions Intercommunales d'Attributions éventuellement prévus par les EPT compétents sur le territoire duquel se situe le logement à attribuer. Ces attributions nominatives s'effectuent au bénéfice de demandeurs répondant aux conditions mentionnées dans l'article R.441 - 1 du code de la Construction et de l'Habitat.

1-2 l'examen périodique des conditions d'occupation des logements

Les services de SEINE SAINT DENIS HABITAT doivent, pour tous les contrats en cours, et ce, tous les trois ans à compter de la date de signature desdits contrats, extraire et soumettre à la CALEOL les dossiers des locataires se trouvant dans les situations suivantes :

Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;

- Sous-occupation du logement telle que définie par l'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté aux Personnes à Mobilité Réduite ;
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant un logement adapté ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement occupé.

La CALEOL peut émettre un avis et également conseiller l'accès social dans le cadre d'un parcours résidentiel. L'avis éventuellement formulé par la CALEOL - et mentionné dans le procès-verbal - doit être notifié au locataire concerné par les services de SEINE SAINT DENIS HABITAT. C'est sur la base de cet avis que les services peuvent procéder, avec le locataire, à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

ARTICLE 2 : ORGANISATION TERRITORIALE DE LA CALEOL

La CALEOL se tient au siège de SSDh et est organisée par le service Attributions-MOS. Autant que possible, l'examen des dossiers sera réparti par EPT afin de permettre à un maximum de membres de participer aux réunions.

ARTICLE 3 : COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DE LA CALEOL

Il est constitué au sein du Conseil d'Administration, une seule Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements, compétente pour l'ensemble du patrimoine géré par SEINE SAINT DENIS HABITAT.

Conformément à l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la CALEOL est composée de :

- **3.1 Membres titulaires avec voix délibérative :**

- de six membres désignés par le Conseil d'Administration en son sein, dont l'un a la qualité de représentant des locataires.
- du préfet ou de son représentant,
- du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou de son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence,
- du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant, pour l'attribution de ces logements.

Les membres désignés en qualité d'administrateurs ou de locataires de l'Office sont réputés démissionnaires d'office dès qu'ils perdent la qualité d'administrateur ou de locataire de SSDH. Ils sont remplacés autant que possible au CA suivant leur départ.

Les membres de la CALEOL désignés par le CA peuvent être révoqués à tout moment par ce dernier qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement.

- **3.2 Membres invités avec voix consultative concernant des logements de leur contingent :**

- des réservataires non membres de droit, pour l'attribution des logements relevant de leur contingent
- les représentants des collectivités territoriales (Conseil Départemental, Conseil Régional) pourront assister sur leur demande, avec voix consultative, aux réunions CALEOL lors de la présentation de candidatures sur des logements de leur contingent identifié.
- d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L365-3 du Code de la Construction et de l'Habitation si l'agrément inclut la participation aux CALEOL. Ce représentant est désigné par les organismes agréés ou par le préfet lui-même.

Il n'est pas nommé de suppléants.

Le secrétariat de la CALEOL est assuré par le pôle administratif du service Attributions-MOS de SEINE SAINT DENIS HABITAT.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CALEOL ET DU MANDAT DE SES MEMBRES

La durée du mandat de chacun des membres de la CALEOL désignés par le Conseil d'Administration est égale à la durée de son mandat d'Administrateur de SEINE SAINT DENIS HABITAT.

ARTICLE 5 : PRESIDENCE DE LA CALEOL

Les six membres de la CALEOL désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu. En cas d'empêchement du Président pour l'une des réunions de la CALEOL, un président de séance est élu parmi les administrateurs présents à ladite séance.

ARTICLE 6 : CONVOCATION DE LA CALEOL

Tous les membres sont convoqués systématiquement au plus tard 48 heures avant la tenue de la CALEOL. Si l'un des membres désignés par le Conseil d'Administration se trouve empêché pour participer à une réunion, il doit le faire connaître au service Attributions-MOS dans les meilleurs délais et, au minimum, 24 heures avant ladite réunion.

La convocation fait état des logements dont l'attribution ou l'examen de l'occupation est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine commission.

ARTICLE 7 : PERIODICITE, LIEU DES REUNIONS DE LA CALEOL ET QUORUM

La CALEOL se réunit aussi souvent que nécessaire et en principe une fois par semaine au siège de SEINE SAINT DENIS HABITAT.

Elle pourra prendre la forme numérique dans le respect de l'article L441-2 du code de la construction et de l'habitation, après accord écrit du Préfet du Département.

La CALEOL peut valablement délibérer si au moins trois de ses membres ayant voix délibérative sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents.

Le maire de la commune où se situe le logement à attribuer, ou son représentant, dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Les réunions donnent lieu en début de séance à la signature d'une fiche de présence.

ARTICLE 8 : FONCTIONNEMENT DE LA CALEOL

- **8.1 En ce qui concerne les attributions**, les propositions de candidatures sont nominatives et présentées par les réservataires. Ces candidatures doivent être au nombre de trois par logement remis à disposition, sauf à titre exceptionnel, quand l'importance de leur fichier de demandeurs ne leur permet pas.

En cas de non-respect de cette obligation légale, SEINE SAINT DENIS HABITAT se réserve la possibilité de compléter la liste de candidats proposés à la CALEOL avec des candidats issus du Système National d'Enregistrement des demandes de logement social.

Les réservataires sont invités à classer leurs propositions afin d'éclairer la commission sur leurs propres priorités en y joignant tout justificatif de nature à fonder leur classement. Les logements non réservés ou repris à leurs réservataires faute de désignation de candidats dans les délais, font l'objet de désignations internes.

Certains logements peuvent être placés en désignation unique en contrepartie de concours financiers nécessaires à l'équilibre général du budget de SEINE SAINT DENIS HABITAT.

Ainsi les membres de la CALEOL prennent connaissance de la composition du ménage, du niveau de ses ressources (salaire résultant d'un contrat de travail dont le type est précisé, prestations sociales...), du montant estimatif de l'APL ou AL à laquelle les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataires du logement proposé, de l'estimation du loyer résiduel, du calcul dit « du reste quotidien pour vivre » et du taux d'effort. Ces indications visent avant tout à leur permettre de vérifier que le logement proposé est en adéquation avec les souhaits et possibilités financières des candidats.

- **8.2 En ce qui concerne l'examen triennal des conditions d'occupation des logements**, les dossiers sont également nominatifs et font l'objet d'une fiche présentée en séance. Elles sont présentées en séance, sous forme d'une fiche individuelle de synthèse par le service Attributions-MOS.

ARTICLE 9 : DECISIONS DE LA CALEOL EN MATIERE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Chaque dossier fait l'objet d'une présentation individuelle

Conformément à l'article L 441-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique de demande de logement social.

C'est en fonction de l'ancienneté de la demande, de l'adéquation entre les caractéristiques du logement et la composition familiale ainsi que du niveau de loyer avec les ressources, que la commission classe les candidatures par ordre de priorité. Dans ce classement peuvent intervenir des critères comme l'éloignement du lieu de travail, la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Les décisions de la CALEOL s'exercent dans un cadre réglementaire, après examen de la situation des candidats au regard des caractéristiques du logement à attribuer et de la cité dans laquelle il se situe, en tenant compte des orientations stratégiques de SEINE SAINT DENIS HABITAT et de ses partenaires (collectivités locales, réservataires). :

Les décisions de la CALEOL sont prises en conformité avec les dispositions prévues par l'article R 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitat, modifié par le décret 2017-834 du 5 mai 2017. A ce titre la CALEOL se doit d'examiner au moins trois dossiers de

demande par logement à attribuer, sauf dans les cas prévus par ledit article. Avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement, en précisant le montant du loyer net, le montant des charges locatives, le type ainsi que l'étage auquel il est situé.

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

-Articles L 441-1 et L 441-2-3 du CCH en prenant en compte les objectifs fixés aux articles L 441 et R 441-1 et suivants du même code relatifs aux conditions d'attribution des logements et aux conditions de ressources des demandeurs

-Les principes et objectifs de la politique d'attribution votés par le Conseil d'administration

-Les Conférences Intercommunales du Logement

-Les conventions Intercommunales d'Attribution

Concernant l'attribution des logements, les décisions de la CALEOL sont prises conformément à l'article R 441-3 du CCH.

Sur chaque dossier, la CALEOL peut refuser l'attribution d'un logement dans les cas suivants :

- Dépassement des plafonds de ressources pour le logement concerné
- Absence justificatif de nationalité Française ou Européenne ou de titre de séjour prouvant la régularité et la permanence de séjour en France
- Détention d'animaux dangereux ou susceptibles de causer des dégâts ou des troubles de jouissance en vertu de l'article 3 de la loi n°99-5 du 6 janvier 1999.

D'autres motifs peuvent conduire à ne pas attribuer un logement :

- Dossier du demandeur incomplet
- Capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives jugée insuffisante, notamment dans les territoires où la promotion de la mixité sociale fait partie des objectifs poursuivis de concert avec l'Etat
- Existence d'un contentieux avec l'Office
- Inadaptation du logement aux besoins du demandeur (liste non exhaustive).

Impératifs divers : les services de SEINE SAINT DENIS HABITAT ont pouvoir en cas d'urgence exceptionnelle (catastrophe naturelle, sinistre, péril imminent) de décider d'une attribution provisoire. Cette décision devra néanmoins être présentée à la CALEOL suivante pour être validée.

Les maires sont tenus informés de chaque vacance de logement du contingent préfectoral dès la remise à disposition de celui-ci au Préfet pour désignation de candidats.

ARTICLE 10 : SUITES DONNEES A LA REUNION DE LA CALEOL

Le service attribution dresse le procès-verbal de la CALEOL. Il est signé par le Président de séance. Les procès-verbaux sont conservés pendant trois ans dans un registre, un exemplaire est transmis au Préfet du département.

En ce qui concerne les attributions de logements : à l'issue de la réunion de la CALEOL,

L'attributaire est informé, par écrit, de la décision prise par celle-ci. Les agences prennent contact avec les candidats dont la candidature a été retenue en première position, afin d'engager les démarches de visite, d'état des lieux entrant et d'établissement du bail.

Dans le cas où ce candidat se désisterait ou venait à ne pas se présenter dans un délai de 10 jours suite à convocation lui ayant été adressée, les services de SEINE SAINT DENIS HABITAT prennent contact avec le deuxième candidat retenu par la CALEOL sur le logement à attribuer.

Les réservataires et les candidats refusés sont informés dans les meilleurs délais des décisions de la commission les concernant.

Les délais de reprises de logements qui figurent dans les conventions ne sont pas susceptibles d'être prorogés en raison de refus de candidatures ni de désistements.

En ce qui concerne l'examen des conditions d'occupation, les suites sont celles mentionnées à l'article 1-2 du présent règlement.

ARTICLE 11 : COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DE LA CALEOL

Conformément aux articles L 441-2-5 et R441-9 du code de la Construction et de l'Habitation, la CALEOL rend compte de son activité au moins une fois par an au Conseil d'Administration ainsi qu'au représentant de l'État dans le département, aux présidents des Établissements Publics de Coopération Intercommunale et aux maires des communes intéressées.

Les maires reçoivent chaque trimestre la liste des locataires ayant signé un bail sur leur commune.

Le Préfet reçoit un document identique pour les relogements effectués dans son département, selon la même périodicité.

ARTICLE 12 : CONFIDENTIALITE DES DEBATS DE LA CALEOL

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les membres de la CALEOL sont tenus à la discrétion absolue à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance et des motivations des décisions prises.

Les fiches descriptives des candidats, qui contiennent des données personnelles ne devront en aucun cas être conservées par les membres de la CALEOL, ni ces données utilisées pour un autre usage que ceux visés par l'article 1 du présent règlement, elles ne sont communiquées aux membres de la commission que pour les seuls besoins de leurs délibérations, à titre strictement confidentiel.