

# Règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements locatifs sociaux et d'Etude de l'Occupation des Logements (CALEOL)



**Préambule :**

L'organisation et la création de Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est inscrite dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L 441-2 et suivants ; R421- 15 et R441- 9.

Le présent règlement intérieur de CALEOL de SEMCODA fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de ces commissions.

Il est complété en annexe III par les orientations d'attributions.

Il a été validé, par délibération du Conseil d'Administration, en date du 24 septembre 2020.

Afin d'être rendus publics, il est mis en ligne sur le site internet de SEMCODA, au même titre que les orientations d'attribution validées par le conseil d'administration.

**Article I : OBJET**

Les CALEOL ont pour objet :

➤ l'attribution nominative des logements conventionnés (Article L 441-1 CCH) à usage d'habitation gérés par SEMCODA, qu'il s'agisse de logements vacants, remis en location ou logements neufs livrés.

Les CALEOL attribuent les logements dans le respect des orientations d'attribution arrêtées par le conseil d'administration de SEMCODA, de la réglementation en vigueur et des plans partenariaux de gestion de la demande et d'information des demandeurs.

L'attribution des logements locatifs sociaux prend notamment en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle favorise l'égalité de traitement des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

Les logements conventionnés peuvent être attribués aux bénéficiaires suivants :

1° Les personnes physiques de nationalité française et les personnes physiques admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge ;

2° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1, les personnes morales en vue de loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies au 1°;

➤ L'examen des conditions d'occupation des logements conventionnés

Cet examen est réalisé tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de location, dans les zones se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements défini par décret en conseil d'Etat.



Les membres de la CALEOL œuvrent dans une volonté d'égalité de traitement des dossiers étudiés. A ce titre, toute discrimination visée à l'article 225-1 du code pénal est prohibée.

Article 225-1 al.1 du code pénal : Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques sur le fondement de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur perte d'autonomie, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation sexuelle, de leur identité de genre, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée.

## **Article II : COMPETENCES GEOGRAPHIQUES**

En raison de la dispersion géographique du patrimoine de logements locatifs sociaux de SEMCODA, le conseil d'administration a décidé de créer autant de CALEOL couvrant le ressort territorial respectif de chacune des agences (au nombre de 9 en 2020).

En cas de réorganisation, visant à la création ou à la suppression d'agences, la création ou la suppression de la CALEOL correspondante ne nécessitera par un avenant du présent règlement sous réserve d'une information préalable aux membres de la CALEOL existante et au conseil d'administration (en cas de suppression) ou de la validation des membres de CALEOL par le conseil d'administration (en cas de création).

## **Article III : COMPOSITION**

Les CALEOL sont chacune composées de :

Avec voix délibérative :

- Six membres désignés librement par délibération du Conseil d'administration dont l'un a la qualité de représentant des locataires
- Le Maire de la Commune (ou son représentant), où sont situés les logements à attribuer, participe avec voix délibérative à la CALEOL. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix
- Du représentant de l'Etat dans le département ou de son représentant
- Du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 où sont situés les logements ou de leur représentant

Avec voix consultative, participent aux travaux de la commission :

- 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 CCH
- Les maires d'arrondissement de Lyon ou leurs représentants pour les logements situés dans les arrondissements où ils sont territorialement compétents
- Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.



Pour chaque CALEOL, le conseil d'administration désigne en conséquence :

- 6 membres titulaires (dont un représentant des locataires)
- outre 6 membres suppléants (dont un représentant des locataires).

Ces membres ne siègent pas nécessairement au conseil d'administration.

La fonction de membre de CALEOL est exercée à titre gratuit. Le conseil d'administration de SEMCODA pourra adopter une délibération visant à indemniser les membres de leurs frais de déplacement induits par les séances de la CALEOL.

#### **Article IV : DUREE DU MANDAT**

La durée du mandat des membres est de quatre ans.

En cas de départ d'un membre, le conseil d'administration désignera un remplaçant pour la durée du mandat restant à courir.

#### **Article V : PRESIDENCE**

Chaque commission élit en son sein, à la majorité absolue, un président.

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

Le président est élu pour une durée de 4 ans.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la CALEOL peut désigner en début de séance et en son sein, à la majorité des présents, un membre pour présider ladite commission.

#### **Article VI : PERIODICITE**

Chaque commission se réunit en fonction du nombre de dossiers à examiner et au minimum tous les deux mois.

#### **Article VII : CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR**

Une convocation est adressée par tout moyen à chaque membre titulaire de la CALEOL, et membres ayant voix consultative concernés par l'ordre du jour, au moins 3 jours avant la commission.

La convocation comporte l'ordre du jour, le lieu, la date et l'heure de la commission.

L'ordre du jour comprend le type, l'adresse et le financement des logements à attribuer.

Cette communication s'effectue dans le respect des règles régissant la protection des données personnelles tant concernant le contenu des informations que dans le canal de transmission.



### **Article VIII : QUORUM – MAJORITE**

La présence d'au moins 3 membres titulaires ou suppléants, non compris le maire et les membres ayant voix consultative, est nécessaire pour la validation des décisions.

En cas d'absence d'un membre titulaire, un membre suppléant le remplace.

Tout membre titulaire peut se faire représenter en donnant pouvoir à un autre membre, titulaire ou suppléant présent à la CALEOL. Ce pouvoir ne sera cependant pas pris en compte pour le respect du quorum.

Chaque membre ne peut disposer que d'un pouvoir, lequel doit être donné nominativement et par écrit.

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

La voix du Maire, ou de son représentant, pour les logements situés sur sa commune est prépondérante en cas de partage égal des voix.

### **Article IX : SECRETARIAT DES COMMISSIONS**

Le secrétariat de chaque commission est assuré par le personnel de l'agence.

L'organisation, l'animation, la rédaction et la transmission des relevés de décisions lui sont confiés.

### **Article X : INSTRUCTION ET PRESENTATION DES DOSSIERS**

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, ou examen des candidatures DALO, la CALEOL examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

Lorsqu'un réservataire ne présente pas 3 dossiers par logement à attribuer, il doit notifier par écrit à la commission l'insuffisance du nombre de candidat à présenter.

Les dossiers de demandes de logements sont présentés à la CALEOL par le secrétariat.

Pour chaque logement à attribuer, le secrétariat présente aux membres de la commission les caractéristiques principales :

- des logements : notamment le montant du loyer et des charges, l'adresse, le type, l'étage, sa situation en/hors QPV)
- du ménage demandeur : notamment le revenu fiscal de référence et le titre de séjour, la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la structure de leurs ressources, l'estimation du montant de l'aide au logement et, le cas échéant, sa notation telle que ressortant du barème de cotation en vigueur.
- du calcul du taux d'effort et du reste pour vivre en résultant selon les modalités de calcul figurant en annexe II
- et, le cas échéant, le caractère prioritaire du ménage au sens de l'article L.441-1 CCH.



## Article XI : TRAITEMENT DE LA DEMANDE

Une demande ne pourra être instruite que si elle est pourvue d'un numéro unique délivré par le SNE en cours de validité et que le dossier est complet.

Le respect des plafonds de ressources, s'il y a lieu dans le cadre des dérogations en vigueur (QPV, mixité PLUS ...), et la régularité du droit de séjour de l'ensemble des membres du ménage sont prérequis.

Les demandes d'échange de logements suivent la même procédure, sous la condition que le locataire soit à jour de paiement de ses loyers et que son logement soit en bon état d'entretien, permettant une relocation sans délai.

Le demandeur pourra, sur rendez-vous, être reçu en entretien individualisé pour faire le point sur sa demande et approfondir la connaissance de sa situation.

Toute demande faisant l'objet d'une instruction sera mise à jour sur le SNE au regard des informations fournis dans le cadre du Dossier Unique. L'ensemble des pièces du Dossier Unique sera téléversé dans le SNE.

## Article XII : DECISIONS DES CALEOL

Pour chaque ménage candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes (Article R.441-3 du CCH) :

- a) **Attribution** du logement proposé à un candidat ;
- b) **Attribution** du logement proposé en classant les candidats **par ordre de priorité**, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 par le ou les candidats classés devant lui ;
- c) **Attribution** du logement proposé à un candidat **sous condition suspensive**, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat ;
- d) **Non-attribution** au candidat du logement proposé ;
- e) **Décision d'irrecevabilité** mentionnée au d de l'article R. 441-2-8 notifiée dans les conditions prévues à l'article L. 441-2-2.

Il est précisé qu'en cas de décision visée au c), à savoir attribution sous condition suspensive, la production de la ou des pièces manquantes en cause doit intervenir dans un délai maximum de 10 jours, courant à compter de la date de la tenue de la CALEOL.

Une liste des décisions et motivations figure en annexe I du présent règlement.



### **Article XIII : SITUATION D'URGENCE ou CAS SPECIFIQUE**

Dans le cadre d'un relogement en urgence, le président de la commission pourra obtenir l'accord écrit (y compris par mail) d'au moins deux autres membres de la commission pour reloger le ménage demandeur, si ce dernier remplit les conditions nécessaires.

L'attribution sera alors prononcée lors de la première réunion de la commission concernée qui suivra cet événement exceptionnel.

Cas spécifique :

Les relogements temporaires (en cas de sinistre ou de travaux nécessitant un relogement provisoire) opérés par convention d'occupation précaire ne seront pas soumis à la CALEOL

### **Article XIV : NOTIFICATION DE LA DECISION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION**

En cas d'attribution simple, le demandeur est informé dans les 72 heures, par écrit, de la décision prise par la commission d'attribution.

En cas de proposition d'attribution d'un logement à un candidat, celui-ci doit faire connaître sa réponse par écrit dans les 10 jours suivant la notification de la décision.

A défaut de réponse dans le délai, ou en cas de refus de la proposition, le logement sera proposé au candidat suivant validé, en cas d'attribution par ordre de priorité.

En cas de décision d'irrecevabilité, celle-ci sera notifiée au ménage demandeur et motivée.

L'ensemble des décisions de CALEOL est rendu visible et consultable dans le Système National d'Enregistrement de la demande (SNE) et dans le Portail Grand Public (PGP), selon leurs fonctionnalités.

### **Article XV : RELEVES DE DECISIONS**

Chaque décision de la CALEOL sera inscrite sur un relevé de décisions.

Une fiche de présence, signée par les membres présents de la CALEOL, est annexée à chaque relevé de décisions. Cette fiche mentionne, outre les nom, prénom et qualité de membres présents, la date et le numéro de la CALEOL.

Toute décision de non attribution ou de rejet pour irrecevabilité est obligatoirement motivée.

Ce relevé de décisions est signé par le Président de la commission d'attribution.

Il est ensuite adressé par courrier, télécopie, email ou remis en main propre à chaque membre présent ou mandaté de la commission, au Maire de la commune d'implantation des logements attribués et au Préfet.

Ces relevés de décisions sont conservés, au sein de chaque agence, et classés par ordre chronologique.



## Article XVI : CONFIDENTIALITE

Toutes les personnes assistant à la Commission d'attribution sont tenues à la confidentialité des informations sur les demandeurs et les débats qui sont portées à leur connaissance.

## Article XVII : BILAN D'ACTIVITE DE LA CALEOL

Les CALEOL rendent compte de leur activité au Conseil d'Administration une fois par an (Article R.441-9 du CCH).

## Article XVIII : ETUDE DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Pour les logements situés en zones de tension A et B1, se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, SEMCODA examine les conditions d'occupation des logements locatifs sociaux tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de location. SEMCODA procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. Elle transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Locataire en sous ou **sur occupation**
- **Locataire en situation de handicap ou en perte d'autonomie, ayant besoin d'un logement adapté**
- Départ d'un locataire (ou d'un occupant de son fait) en situation de handicap d'un logement adapté
- Locataire dépassant le plafond de ressource applicable au logement

Précisions :

- la sur occupation (R.822-25 CCH) - le logement doit présenter une surface habitable globale au moins égale à :
  - personne seule : 9 m<sup>2</sup>
  - couple : 16 m<sup>2</sup>
  - par personne supplémentaire : 9 m<sup>2</sup>
  - dans la limite de 70 m<sup>2</sup> pour 8 personnes et plus
- la sous occupation (L.621-2 CCH) s'entend des locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre de personnes. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables. Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :
  - L'occupant et son conjoint ;
  - Leurs parents et alliés ;
  - Les personnes à leur charge ;
  - Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
  - Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.
  - Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article.



En cas de sous-occupation du logement, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources.

La CALEOL formule un avis sur les offres de relogement à proposer. Elle peut conseiller l'accès social dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis sera notifié aux locataires concernés.

Si le locataire refuse 3 offres de logements proposées par SEMCODA, il est déchu du bénéfice du droit au maintien dans les lieux. Cette disposition n'est toutefois pas applicable :

- Aux locataires âgés de plus de 65 ans
- Aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap
- Aux locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie
- Aux logements situés dans les quartiers prioritaires de la ville
- Aux locataires résidant au plus tard le 31/12/2014 dans les quartiers en ZUS qui n'auraient pas été classés en QPV à compter du 01/01/2015.

Afin d'identifier les locataires relevant de ces situations, SEMCODA exploite, via les fonctionnalités de son système d'information, les données des enquêtes réglementaires sur l'occupation du parc social (tous les 2 ans) et sur le supplément de loyer solidarité (tous les ans).

#### **Article XIX : FORMAT NUMERIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L441-2 du CCH, la séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance.

Au préalable, l'accord des préfets de départements sera requis.

Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission feront 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.

Pour les besoins du quorum et de la majorité requise, les membres participants effectivement à la commission numérique seront réputés présents.



**Article XX : APPLICATION**

Chaque responsable d'agence et chaque président de CALEOL se porte garant du respect des dispositions du présent règlement intérieur.

**Annexe I** : Liste des décisions et motifs de CALEOL

**Annexe II** : Fiche de calcul du taux d'effort et de détermination du reste pour vivre

**Annexe III** : Orientations d'attributions validées par le Conseil d'Administration

