

# Règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements de la SEMISE

<b>REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS</b>
---

<b>▪ ARTICLE 1 : OBJET</b>
----------------------------

L'objet du présent règlement intérieur est de fixer les règles d'organisation et de fonctionnement des commissions d'attribution des Logements et d'Examen de l'occupation des Logements (CALEOL) de la SEMISE, conformément aux dispositions législatives et réglementaires suivantes :

- Circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social.
- Code de la Construction et de l'Habitation :
- Article L 441 à L 441-2- 6 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) relatifs aux conditions d'attribution des logements et des plafonds de ressources ;
- Article R 481-1 à R 481-8 du CCH relatifs aux Sociétés d'Economie Mixte ;
- Articles R 441-1 à R 441-12 du CCH : Conditions d'attribution des logements et des plafonds de ressources.

Chaque CALEOL procède à l'attribution à des ménages clairement identifiés de logements, construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnelle au logement et appartenant à la SEMISE, ou gérés par elle.

Chaque CALEOL a pour objectif de statuer sur l'attribution nominative d'un logement locatif à un ménage déterminé en application de l'article L 441 – 2 du CCH, après avoir apprécié la situation de chaque ménage demandeur et les caractéristiques du logement locatif.

Ces attributions du logement s'effectuent dans le respect des règles d'attribution, des contingents et droits de réservation, qu'il s'agisse de logements mis en première location, de relocation des logements vacants ou de mutations interne au sein de la SEMISE.

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) tient compte :

- Des orientations prises par le Conseil de Surveillance dans la politique d'attribution, dans le respect des dispositions de l'article L 441-2-3 du CCH ;
- Du II de l'article L 441 -2-3 du code de la Construction et de l'Habitation (CCH), du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du Droit au Logement ;
- Des orientations fixées par les conférences intercommunales au logement mentionnées à l'article L441-1-5 du CCH, si elles sont créées ;
- Du contenu des plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionnés à l'article L 441-2-8 du CCH.

La CALEOL est seule compétente pour attribuer des logements sociaux.

En outre, en application des articles L 441-2 et article L 442-5-2 du CCH, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la commission est également chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage des locataires dont les baux sont signés depuis 3 ans.

Les dossiers des locataires dans les conditions suivantes seront examinés :

- Départ de l'occupant présentant un handicap, d'un logement adapté ;
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie ;
- Dépassement de plafond de ressources applicable pour le logement occupé ;
- Sur occupation du logement ;
- Sous -occupation.

La commission formule le cas échéant, 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.

Le règlement intérieur de la CALEOL et la politique d'attribution sont mis en ligne sur le site internet de la SEMISE afin d'être rendus publics.

## ▪ **ARTICLE 2 : COMPETENCE TERRITORIALE**

La compétence de la commission d'attribution s'applique uniquement au territoire communal de Vitry-sur-Seine.

## • **ARTICLE 3 : COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION**

Chaque CALEOL est constituée de 6 membres, dont un a la qualité de représentant des locataires et sont désignés librement et nominativement par le Conseil d'Administration, dont ils ne sont pas nécessairement membres.

Conformément à l'article R. 441-9 du CCH, la commission est composée des membres suivants ayant voix délibérative :

- Six membres désignés par le Conseil d'Administration, dont un représentant des locataires ;
- Le Préfet du Val-de-Marne ou son représentant, qui est membre de droit de la commission ;

- Le Président du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial de la métropole du Grand Paris ou son représentant, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence ;
- Le maire de la commune de Vitry-sur-Seine ou son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

De plus, la commission est composée des membres suivants **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 commissions d'attribution ;
- Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent ;
- Enfin, le Président 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 de la ville de Vitry-sur-Seine.

#### • **ARTICLE 4 : SUPPLEANTS**

Le Conseil d'Administration peut désigner en plus des membres titulaires des commissions, un ou plusieurs suppléants pour chaque membre titulaire.

#### ▪ **ARTICLE 5 : EMPÊCHEMENT – DÉLÉGATION DE POUVOIR**

En cas d'absence de suppléant ou d'empêchement, chaque membre de la commission pourra donner pouvoir à un autre membre de la commission pour le représenter.

Le pouvoir devra être consigné par écrit, chaque membre de la CALEOL ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir.

#### ▪ **ARTICLE 6 : DURÉE DU MANDAT**

La durée de la commission n'est pas limitée.

La durée du mandat des membres de la commission est fixée à 6 ans.

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 cinq autres administrateurs, membres de la commission est limitée à la durée de leur mandat d'administrateur, soit six ans, et, en tout état de cause, à la perte de la qualité pour laquelle les membres sont élus.

En cas de décès, d'empêchement, de démission ou de perte de la qualité d'administrateur, son suppléant sera membre de la CALEOL jusqu'au terme du mandat initial. A défaut de suppléant, le Président de la CALEOL ou à défaut tout membre de la commission, 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 commission, sur décision motivée et dûment notifiée à l'intéressé.

#### ▪ **ARTICLE 7 : PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION**

Les six membres de la commission désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président de la CALEOL pour la durée de son mandat d'administrateur. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu Président (Art. R. 441-9, II, al. 3 du CCH).

Le Président est élu pour la durée de son mandat de membre de la commission.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la CALEOL désignera à la majorité des présents ou représentés celui des membres qui doit présider la séance. Cette élection est consignée par écrit.

#### ▪ **ARTICLE 8 : PERIODICITÉ ET LIEUX DE REUNION**

La commission d'attribution sera réunie au siège de la SEMISE autant que de besoin dans le cas de vacance de logement et au moins une fois tous les deux mois sauf en l'absence de logements à attribuer (art. R. 441-9, IV, al. 2 du CCH).

Les dates et les fréquences seront arrêtées lors de la première réunion de chacune des commissions.

Les commissions d'attribution se réuniront aussi souvent que nécessaire et au minimum une fois tous les 2 mois, sauf pendant la période des congés d'été.

#### ▪ **ARTICLE 9 : MODALITES DE REUNION DEMATERIALISEE**

La séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance.

A cet effet, une demande doit être transmise au préfet du département afin qu'il donne son accord pour la réunion dématérialisée de la CALEOL.

Néanmoins, cette obligation est suspendue dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire prononcée par ordonnance.

Pendant la durée de la CALEOL, dématérialisée, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide des 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 convocations sont adressées par courrier électronique. Il est rappelé dans chaque convocation qu'elle ne peut se tenir de façon dématérialisée si un seul membre s'y oppose.

Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion en la forme numérique et garantissant leur participation effective.

La responsable du Service Gestion fait dès lors fonction de secrétaire de séance ;

Les membres de la commission peuvent échanger entre eux selon les modalités suivantes :  
Par le biais d'un échange organisé via l'outil « TEAMS » installé sur le poste de chacun des membres invités à se réunir.

Les membres votants de la commission adressent leur décision selon les modalités suivantes :

- En s'exprimant directement par voie orale ou électronique.

Les procès-verbaux sont établis à l'issue de chaque séance et transmis au Président pour signature ainsi qu'à un membre de cette commission.

#### ▪ **ARTICLE 10 : QUORUM**

Au moins trois des six membres désignés par le Conseil d'Administration doivent être présents pour que le quorum soit atteint.

Les délégations de pouvoir sont prises en compte dans les votes mais n'interviennent pas dans le calcul du quorum.

#### ▪ **ARTICLE 11 : SECRÉTARIAT DE LA COMMISSION**

Le secrétariat des commissions est assuré par le service « Gestion Locative » de la SEMISE.

## ▪ ARTICLE 12 : CONVOCATION / ORDRE DU JOUR

Les membres de la commission d'attribution, sont convoqués aux séances par mail, par le Président de la commission ou par le secrétariat de la commission, au moins cinq jours francs avant les réunions, ou selon les modalités prévues à l'article 09, lorsque la réunion de la commission d'attribution a lieu de manière dématérialisée.

Au moins un jour avant la commission d'attribution, sont adressés par courrier électronique au(x) :

- Maire de Vitry-sur-Seine, ou ses représentants, l'ordre du jour et la liste des candidats présentés relevant de son contingent ;
- Préfet du Val de Marne, la liste des candidats présentés et des logements à attribuer ;
- Réservataires non-membres de droit, la convocation, l'ordre du jour et la liste des candidats présentés relevant de leur contingent ;

L'ordre du jour comprend l'adresse et les références du logement à attribuer, qui est également remis à chaque entrée en séance, à chaque membre de la CALEOL.

En cas d'absence d'ordre du jour, un procès-verbal de carence est établi.

## ▪ ARTICLE 13 : PROCESSUS D'ATTRIBUTION

Pour chaque logement à attribuer, le secrétariat de la Mise en Location fournira toutes les informations utiles sur le logement et les caractéristiques socio-économiques du ou des candidat(s)-locataire(s), les motivations de la demande et leur remettra une fiche de synthèse pour l'analyse de la candidature qui recense les informations suivantes sur :

### **Le logement :**

L'identité du groupe d'habitation/ Les références du logement/ Le type/ La date de vacance/ La surface habitable / Le loyer principal / Le loyer net/ Le réservataire / L'ordre présenté par le réservataire.

### **Le demandeur :**

L'identité du demandeur / L'adresse / Numéro unique de la demande / L'âge du demandeur/ La structure familiale / Titre de séjour régulier / Lieu de travail

### **Les caractéristiques socio-économiques :**

Les revenus / La structure des revenus / Le revenu fiscal de référence RFR N-2 / Le ratio (RFR /Plafonds de ressources)/L'estimation de l'APL ou de l'AL / Le taux d'effort /L'unité de consommation jour / Le reste à vivre

**Les motivations** : Le motif / L'urgence...

Chaque décision sera transcrite sur un relevé de décisions, selon le modèle figurant en annexe, et transmis à l'ensemble des membres présents ou représentés à l'issue de la réunion et au plus tard dans les 5 jours.

L'ensemble des dossiers de candidature est à la disposition de la commission pour toute précision nécessaire et non incluse dans la fiche de synthèse.

#### ▪ **ARTICLE 14 : VOTES**

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

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement prévue à l'article L. 441-1-5 du Code de la construction et de l'habitation et adopté 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 Code de la construction et de l'habitation, son président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix (*art. L. 441.2, al. 11 et 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 et art. R. 441-9, II, al. 6 du CCH*).

La SEMISE adresse les propositions de logement aux demandeurs retenus par la CALEOL. Ces propositions ont une validité de dix jours.

Passé ce délai, une non-réponse équivaut à un refus et le demandeur suivant se verra proposer le logement concerné. Il en est de même lorsque le demandeur qui se voit attribuer le logement le refuse. Le rejet d'une demande d'attribution pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et règlementaires d'accès au logement social est notifié par lettre recommandée avec accusé réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise au demandeur et expose le ou les motifs, conformément aux dispositions de l'article R 441-2-8 du CCH.

#### ▪ **ARTICLE 15 : CRITÈRES D'ATTRIBUTION**

Les attributions de logements sociaux doivent se conformer aux dispositions légales, règlementaires et conventionnelles suivantes :

- Article L 441-1 (critères de priorité) et L 441-2-3 (DALO), en prenant en compte les objectifs fixés aux articles L 441 et R 441-1 et suivants du CCH relatifs aux conditions d'attribution des logements et aux conditions de ressources des demandeurs ;
- Politique générale d'attribution qui est de la compétence exclusive du Conseil d'Administration ;
- Réglementation en vigueur ;
- Conventions de réservation ;
- Charte de la conférence intercommunale du logement ;



- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;
- Conférence Intercommunale du Logement ;
- Conférence Intercommunale d'Attribution ;
- Contrat de Ville ;

#### ▪ **ARTICLE 16 : PROCÈS-VERBAUX**

Après chaque séance, le secrétariat dresse un procès-verbal des décisions adoptées qui est signé ultérieurement par le Président de la commission et par un autre membre de la commission présent.

Ces procès-verbaux seront conservés au siège par ordre chronologique dans un registre spécial ainsi que la feuille de présence.

#### ▪ **ARTICLE 17 : PROCÉDURE D'EXTRÊME URGENCE**

Aucun logement locatif social n'est attribué en dehors des CALEOL, hors cas d'extrême urgence et hors cas de programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

Dans les cas d'extrême urgence, le Président de la CALEOL se réserve le droit d'attribuer un logement en urgence.

Cette attribution devra faire l'objet d'une information à la CALEOL, lors de la première réunion faisant suite à l'attribution.

L'extrême urgence se limite aux événements suivants :

- Péril imminent,
- Incendie,
- Catastrophes naturelles.

En effet, sont exclues d'un examen en CALEOL, les conventions d'occupation précaires (COP) passées dans le cadre d'un relogement temporaire à la suite d'un sinistre et d'un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

#### ▪ **ARTICLE 18 : COMPTE-RENDU DE L'ACTIVITÉ DE LA COMMISSION**

La commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration de la SEMISE. (Art. R. 441-9, IV, al.3 du CCH).

#### ▪ **ARTICLE 19 : GRATUITÉ DES FONCTIONS DES MEMBRES DE LA COMMISSION**

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

De même, il ne sera procédé à aucun paiement, remboursement ou participation aux frais éventuellement exposés (de déplacement par exemple) par les membres pour quelque motif que ce soit.

▪ <b>ARTICLE 20 : CONFIDENTIALITE</b>
---------------------------------------

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la commission d'attribution 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 commission.