

Règlement intérieur

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

Conformément aux dispositions de l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.), le Conseil d'Administration de la SA d'H.L.M. VIVEST réuni le 30 juin 2021 arrête ce qui suit :

Article 1 – Objet des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) ont pour objet d'affecter nominativement chaque logement disponible à un candidat nommé désigné. Conformément aux dispositions de l'article L 441-2-1 du C.C.H., toute demande d'attribution de logement locatif social doit faire l'objet d'un enregistrement départemental ("numéro unique").

Pour chaque logement vacant, mis en service ou disponible suite au départ d'un locataire, la Commission étudie les dossiers des demandeurs en fonction des critères de sélection imposés par les dispositions légales ou réglementaires et par ceux fixés par le Conseil d'Administration de la Société.

L'octroi de tout logement du patrimoine de VIVEST est soumis à la décision des Commissions d'Attribution de Logements à l'exclusion des logements de catégories PLI, PCL et logements non conventionnés.

Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article L 441-2-3 ou des candidatures présentées pour l'attribution de logement ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R 331-25-1 (logements locatifs très sociaux réservés aux ménages dont la situation justifie une gestion locative adaptée), ou encore pour les ménages devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 dispose que pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) examinent tous les 3 ans à compter de la date de signature du bail, les dossiers des locataires se trouvant dans l'une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie au 3^e du Titre 1 de l'article L.542 du code de la sécurité sociale
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du présent code.
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, il s'agit d'un logement adapté
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap.
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) constatent la situation et définissent les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elles peuvent conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Les communes concernées par l'examen triennal de l'occupation du parc sont les communes classées en zone B1, en vertu de l'article R 442-3-3 du CCH.

Article 2 - Nombre de Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

Compte tenu de la dispersion géographique du patrimoine de la Société et eu égard aux spécificités locales, le Conseil d'Administration instaure quatre Commissions :

Elles siégeront respectivement à :

✓ **Commission n°1 :**

Agence de METZ, 191 avenue André Malraux à METZ
Ou Agence de WOIPPY, 73 avenue de Thionville à WOIPPY

Cette Commission aura compétence pour l'attribution des logements situés dans les départements de Moselle gérés par les agences de Metz et Woippy. Elle se réunira en alternance une semaine sur deux dans les deux agences précitées pour les EPCI suivants, soit un total de 5 :

CA Metz Métropole, CC du Pays Orne Moselle, CC du Sud Messin, CC Mad et Moselle, CC Rives de Moselle.

✓ **Commission n°2 :**

Agence de SAINT AVOLD, 31 rue de Montréal à SAINT AVOLD
ou Agence de FORBACH, 6 Place de l'Alma à FORBACH

Cette Commission aura compétence pour l'attribution des logements situés dans le département de Moselle et gérés par les agences de Saint-Avold et Forbach. Elle se réunira en alternance une semaine sur deux dans les deux agences précitées pour les EPCI suivants, soit un total de 12 :

CC du District Urbain de Faulquemont (DUF), CC Houve-Pays Boulageois, CC Haut Chemin-Pays de Pange, CC Bouzonvillois-Trois Frontières, CA Saint-Avold Synergie, CC du Saulnois, CC du Warndt, CA de Forbach Porte de France, CC de Freyming-Merlebach, CA Sarreguemines Confluences, CC du Pays de Bitche, CC Sarrebourg Moselle Sud .

✓ **Commission n°3 :**

Agence de THIONVILLE, 1 Rue de l'Équerre à THIONVILLE

Cette Commission aura compétence pour l'attribution des logements situés dans les départements de Moselle et gérés par l'agence de Thionville. Elle se réunira chaque semaine à l'agence précitée pour les EPCI suivants, soit un total de 8 :

CA du Val de Fensch, CA Portes de France-Thionville, CC Bouzonvillois-Trois Frontières, CC de Cattenom et Environs, CC de l'Arc Mosellan, CC du Pays Orne Moselle, CC Rives de Moselle, CC Pays Haut Val d'Alzette

✓ **Commission n°4 :**

Direction Territoriale 54, Passage Sébastien Bottin – NANCY

Cette Commission aura compétence pour l'attribution des logements situés dans le département de Meurthe-et-Moselle et gérés par la Direction Territoriale 54. Elle se réunira deux fois par mois au sein de l'établissement précité pour les EPCI suivants, soit un total de 12 :

Métropole du Grand Nancy, CA de Longwy, CC Cœur du Pays-Haut, CC Terre Lorraine du Longuyonnais, CC Orne Lorraine Confluence, CC du Bassin de Pompey, CC du Bassin de Pont-à-Mousson, CC de Moselle et Madon, CC Terres Toulouses, CC du Sel et Vermois, CC de Lunéville à Baccarat, CC Pays Haut Val d'Alzette.

Chaque nouvelle implantation sera rattachée à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) adéquate. Dans la mesure où l'offre développée intègre les zones précitées, les moyens permettant de favoriser la mobilité des locataires au sein de ce parc seront mis en œuvre.

Toute commune ou établissement public de coopération intercommunale (E.P.C.I.) où VIVEST détient, sur leur territoire, plus de 2.000 logements locatifs sociaux, peut demander la création d'une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) spécifique.

Article 3 - Composition des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

✓ Avec voix délibérative :

1° Conformément à l'article R 441-9 du Code de Construction et de l'Habitat, en cas de pluralité de Commissions, le Conseil d'administration de VIVEST désigne librement six représentants par Commission, dont un administrateur représentant des locataires. Les membres de la Commission élisent parmi eux, à chaque séance, un président à la majorité absolue. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Conseil d'administration de VIVEST s'est prononcé, pour chaque Commission, sur la composition suivante :

- Un ou deux administrateurs et leurs suppléants. Au moins l'un des deux administrateurs et suppléants auront la fonction d'administrateur représentant des locataires. Ils devront impérativement être locataires de VIVEST. Il pourra s'agir d'une personne physique différente dans chacune des trois Commissions. Pour siéger, ils devront satisfaire aux conditions d'éligibilité exigées des administrateurs représentant les locataires.
- Quatre ou cinq salariés de la Société VIVEST et leurs suppléants

2° Du maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;

3° Du représentant de l'Etat dans le département ou de son représentant ;

4° Du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 du CCH où sont situés les logements ou de leur représentant.

5° Pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 et comprenant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

✓ Avec voix consultative :

1° Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3 du CCH, désigné dans les conditions prévues par l'article R 441-9-1.

2° Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

3° Le Président de la Commission 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.

Article 4 - Durée et renouvellement des mandats

S'agissant des administrateurs-actionnaires, la durée de leur mandat est calquée sur celle de leur fonction d'Administrateur de VIVEST. Dans le cas où un membre de la Commission verrait son mandat d'Administrateur de VIVEST prendre fin, le Conseil d'Administration de VIVEST devrait alors désigner un nouveau membre appelé à le remplacer.

Les représentants des locataires sont désignés par le Conseil d'Administration lors de la séance suivant les élections desdits représentants des locataires. La durée de leur mandat court jusqu'à la séance du Conseil d'Administration qui suit les prochaines élections des nouveaux représentants des locataires.

S'agissant des membres salariés qui quittent la société VIVEST, ils sont automatiquement démissionnaires de leurs fonctions au sein de la Commission d'Attribution.

Article 5 - Fréquence et date des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) se réunissent en principe toutes les semaines. Dans tous les cas, elles se réunissent au moins une fois tous les deux mois.

Les membres de chaque Commission sont informés des dates de Commissions par un planning annuel. Le Maire de la commune où sont situés les logements susceptibles de faire l'objet d'une attribution est destinataire du planning annuel des Commissions et peut exprimer à tout moment le souhait de participer ou de se faire représenter aux dites Commissions si des logements à attribuer concernent sa commune.

En cas de besoin, chaque Commission pourra spécialement se réunir en vue d'attribuer les logements des opérations nouvelles ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement. Dans ce cas, les membres de la Commission seront informés au moins quinze jours avant la tenue de la Commission.

En cas d'empêchement du Maire ou de son représentant à participer à une Commission d'attribution, il pourra transmettre par écrit à celle-ci ses observations relatives aux candidats proposés sur les logements disponibles de sa commune.

Article 6 - Fonctionnement des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) - Délibération

Les décisions d'attribution des logements sont prises à la majorité absolue par les membres présents à chaque Commission, selon les dispositions définies à l'article R441-3 du CCH et en s'appuyant sur les préconisations de la politique d'attribution jointe en annexe au présent règlement.

La Commission sera particulièrement attentive au respect et à la mise en œuvre du principe de non-discrimination, conformément à la loi du 6 juillet 1989 : « aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions publiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou non appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée. »

Les séances des commissions d'attribution peuvent prendre une forme dématérialisée ou numérique en réunissant ses membres à distance selon les modalités définies par son règlement et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département. Pendant la durée de la commission numérique, les membres de la commission dont 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 en présentiel.

Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat ;
- b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité ;
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive ;
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- e) Rejet pour irrecevabilité, au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social (conditions de ressources et/ou de régularité du séjour pour les personnes étrangères ou éventuellement propriétaire d'un bien immobilier).

S'il y a pluralité de candidatures pour un même logement, un classement des candidats retenus sera établi afin de pallier à d'éventuels refus ou désistements.

En cas de mutation d'un locataire au sein du patrimoine de VIVEST, l'attribution du nouveau logement devra être soumise à la Commission d'attribution des logements.

En cas d'extrême urgence – incendie, explosion, dégât des eaux ou tout évènement ayant pour conséquence l'incapacité du logement – et à titre exceptionnel, une ou des personnes peuvent être logées, après accord préalable de l'un des administrateurs membres de la Commission, ou du Directeur Général ou de la Directrice Générale Adjointe.

Cette décision sera ensuite présentée à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de VIVEST pour attribution du logement.

S'agissant de la mise en location des logements des résidences universitaires, il est décidé dans un souci de réactivité que les attributions sont assurées directement par les agences. Les dossiers sont toutefois présentés pour validation à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) dans un délai n'excédant pas deux mois à compter de la date de prise d'effet du bail.

Le procès-verbal sera signé par le président et un autre membre de la Commission. Il rend compte des décisions prises par la Commission. Ce document sera paraphé et signé par le Président et par un autre membre de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logement (CALEOL). Il sera conservé aux fins de répondre aux vérifications des organismes de contrôle et d'évaluation des organismes sociaux et/ou aux recours éventuels engagés avant le délai légal de prescription.

Article 7 Quorum

La Commission devra être composée d'au moins trois membres titulaires ou suppléants présents pour siéger valablement.

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

Le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

En cas de partage égale des voix et en l'absence du maire ou du président de l'EPCI disposant d'une voix prépondérante, le Président de la CALEOL dispose d'une voix prépondérante.

Article 8 - Devoir de réserve, de discrétion - Révocation, démission

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les membres des Commissions, ainsi que toutes les personnes amenées à y siéger sont tenus au devoir de réserve et de discrétion quant aux informations portées à leur connaissance ainsi que sur la motivation des décisions prises. A cet effet, à l'issue de la Commission tout document remis en séance devra être restitué au secrétariat de la CALEOL.

En cas de manquement à cette obligation, son auteur pourra, sur décision du Président du Conseil d'Administration de VIVEST faire l'objet d'une mesure de suspension jusqu'à la prochaine séance dudit Conseil qui se prononcera alors sur les dispositions à prendre.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logement (CALEOL) continuera néanmoins à siéger valablement.

Chaque membre a la possibilité de démissionner en avisant par écrit le président du Conseil d'Administration. Un nouveau membre sera désigné par le Conseil d'Administration de VIVEST lors de sa prochaine séance.

Article 9 - Secrétariat de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logement (CALEOL)

Chaque Commission d'Attribution dispose d'un secrétariat spécifique chargé de la préparation matérielle des réunions.

Article 10 - Empêchement d'un membre de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

En cas d'empêchement d'un membre titulaire, il ne pourra être remplacé que par l'un des suppléants désigné à cet effet par le Conseil d'Administration de VIVEST.

Chaque membre de la Commission peut recevoir pouvoir de la part d'un autre membre. Ce pouvoir ne peut être pris en compte dans le calcul du quorum.

Article 11 - Indemnisation des frais de participation aux Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

Les frais de déplacement engagés par les administrateurs et les représentants des locataires, dans le cadre de leur participation aux Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), seront remboursés sur présentation des justificatifs selon les barèmes en vigueur à VIVEST.

Par ailleurs, les Administrateurs perçoivent une indemnité complémentaire conformément aux dispositions de l'article R421-56 du CCH.

Article 12 - Suivi des travaux de la Commission d'Attribution

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) rendent compte de leur activité au Conseil d'Administration de la Société VIVEST une fois par an.