

Règlement intérieur des Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de la SFHE

Le présent règlement, conforme aux dispositions de l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, a pour objet définir les règles d'organisation et de fonctionnement des CALEOL de la société.

Article 1 – Objet des CALEOL

Les CALEOL sont les instances décisionnaires en matière d'attribution.

Elles ont pour missions :

- L'attribution nominatives des logements locatifs appartenant à la Société
- L'examen triennal (à compter de la date de signature du contrat de location) des conditions d'occupation des logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements dans les conditions fixées par l'article L442-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 2 – Pluralité et compétence des CALEOL

Par décision du Conseil d'Administration, compte tenu de la répartition géographique de son parc locatif et du nombre de logements gérés, la société est dotée de 6 commissions d'attribution, dont la désignation, le lieu de tenue des réunions, et la compétence géographique sont exposées ci-après :

Commissions	Secteurs de compétence
Aix-en-Provence	Bouches du Rhône – Vaucluse
Bastia	Haute-Corse – Corse du Sud
Lyon	Rhône – Isère – Loire – Ain
Montpellier	Hérault, Pyrénées- Orientales
Nîmes	Gard
Toulon	Var

* Avec possibilité, pour chacune de ces commissions, de se réunir en mairie.

Article 3 – Convocation, périodicité

Les commissions d'attributions se réuniront chaque semaine à date fixe le mardi, sauf modification ponctuelle pour tenir des exigences du service et (ou) des jours fériés éventuels.

La présente disposition vaut convocation aux séances d'attribution pour les membres, un ordre du jour précisant l'heure de réunion ainsi que les logements faisant l'objet d'une attribution leur étant préalablement adressé.

Les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) ou leurs représentants, les Maires des communes et d'arrondissements concernés ou leurs représentants, les représentants des locataires seront prévenus par courrier simple, par mail ou par télécopie, accompagné de l'ordre du jour, au moins 2 jours francs avant la date de la commission. Des informations concernant les dossiers étudiés leurs sont transmises dans le même temps.

Le Préfet de département du siège social de la société sera destinataire de la convocation à toute réunion de la Commission d'Attribution de Logements suivant les mêmes modalités, accompagnée de l'ordre du jour. Le procès-verbal des décisions lui sera également adressé à l'issue de chaque commission.

Article 4 – Composition membres titulaires et suppléants

Chaque commission est composée de 6 membres désignés par le Conseil d'Administration dont un représentant des locataires et cinq représentants appartenant au personnel de la SFHE (voir annexe).

Siègent également le représentant de l'Etat dans le département ou son représentant, les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière de PLH ou leur représentant, pour les logements relevant de leur compétence territoriale.

Les Maires des communes ou leur représentant où sont situés les logements à attribuer sont membres de droit de la commission.

Le Conseil d'Administration peut révoquer tout membre administrateur sur décision motivée, exécutive dès sa notification à l'administrateur concerné. Cette notification s'effectuera par courrier recommandé avec accusé de réception signé par le Président du Conseil d'Administration.

Les membres de la commission ne sont pas autorisés à se faire représenter ou à déléguer leurs fonctions à un tiers.

Seuls les Maires des communes concernées pourront se faire représenter par toute personne de leur choix, dûment mandatée à cet effet.

Participent également à la commission, avec voix consultative :

- 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 ;
- les réservataires pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Les Maires d'arrondissement de la commune de Marseille et de Lyon participent à titre consultatif aux séances pour ce qui concerne les logements attribués dans leur arrondissement.

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 5 – Durée et mandat

La durée du mandat des membres est limitée à la durée du mandat des représentants des locataires.

Si le représentant des locataires cesse d'être locataire de la SFHE avant l'expiration de la durée du mandat, celui-ci est de droit déclaré démissionnaire. La durée du mandat du nouveau membre nommé par le Conseil d'Administration ne peut excéder celle de la personne qu'il remplace.

Article 6 – Présidence

Les 6 membres de chaque commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président, pour une durée expirant en même temps que sa fonction de membre de la commission.

En cas d'absence du Président, la commission sera présidée par un membre désigné à la majorité des présents et représentés en début de séance.

A titre exceptionnel et en cas d'extrême urgence (incendie et catastrophe naturelle), le Président a pouvoir d'anticiper la commission d'attribution à venir, et d'autoriser l'entrée dans les lieux d'un ménage après signature d'une convention d'occupation précaire.

La décision d'attribution définitive sera ensuite soumise à la commission d'attribution.

Article 7 – Délibérations

Chaque Commission peut délibérer si au moins 3 des 6 membres issus du Conseil d'Administration sont présents.

Chaque membre de la commission dispose d'un droit de vote, et peut bénéficier au plus d'un pouvoir délivré par un membre absent.

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

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Les services de la Société dressent au cours de la séance, le procès-verbal de la commission. Ce dernier est signé par le Président de séance. Les procès-verbaux sont conservés pendant une durée minimale de 3 ans.

La notification de la décision aux candidats locataires sera consignée dans chaque dossier.

Article 8 -Visio conférence

La commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon les modalités définies ci-après.

Article 8-1 – Choix de la visio ou télé conférence

Le Président arrête préalablement à la réunion les moyens techniques qui pourront être utilisés lors de chaque réunion ; il en informe les membres lors de l'envoi de la convocation précisant l'ordre du jour.

Conformément aux statuts de la Société, il est rappelé que certaines décisions ne peuvent être prises par visio ou télé conférence, et réclament la présence des membres en un lieu unique.

Article 8-2 – Modalités techniques

Les moyens de visioconférence ou de téléconférence doivent permettre l'identification des membres, garantir leur participation effective et leur décision de manière concomitante à l'aide d'outils garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs.

Les caractéristiques techniques des moyens de visioconférence et de téléconférence doivent permettre une retransmission en continu des débats.

Avant le début de séance, il doit être vérifié l'absence de tiers ou de micro, ou de tout autre élément qui serait contraire au caractère confidentiel des débats

Les dispositions nécessaires doivent être prises pour permettre l'identification de chaque intervenant et la vérification du quorum. A défaut, la réunion de la commission sera ajournée par le Président.

Article 8-3 – Participation des membres de la commission

Préalablement à chaque réunion, les membres doivent informer le Président de leur participation par visioconférence ou téléconférence. Le préavis doit être compatible avec l'utilisation des moyens techniques disponibles.

Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou téléconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Article 8-4 – Incident technique de séance

En cas de dysfonctionnement du système de visioconférence et de téléconférence, constaté par le Président de la commission, il appartient au Président de décider de la poursuite ou non de la réunion avec les seuls membres présents physiquement, dès lors que les conditions de quorum sont satisfaites.

Article 8.5 – Procès-verbal de séance

Le procès-verbal de la réunion mentionne la participation des membres par les moyens de la visioconférence et téléconférence.

La survenance de tout incident technique perturbant le fonctionnement de la séance est mentionnée dans le procès-verbal, y compris l'interruption et le rétablissement de la participation par visioconférence et téléconférence.

Article 9 - Présentation des dossiers

Article 9.1 – Attributions des logements

Les propositions de candidatures sont nominatives. Elles sont présentées en séance, sous forme d'une synthèse individuelle de saisie par les services de la société. Cette synthèse s'accompagne du dossier de demande de candidature pour précisions le cas échéant.

Article 9.2 – Examen de l'occupation des logements

Le bailleur présente à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement tel que définie au 3 du I de l'article 542-2 du code de la sécurité sociale
- Sous-occupation du logement tel que défini à l'article L621-2 du CCH
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté
- Dépassement d'un plafond de ressources applicable au logement

La CALEOL formule un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Sur la base de l'avis émis par la CALEOL, la Société procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. La CALEOL peut être amenée à conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié par le bailleur aux locataires concernés.

Article 10 - Compte rendu de l'activité des commissions

Au moins une fois par an, l'activité des commissions d'attribution est consignée dans le rapport d'activité présenté au conseil d'administration de la société.

D'une manière générale, les commissions communiquent aux Préfets, aux Présidents des EPCI, aux Maires et à tous autres intervenants les différentes informations prévues par la Loi et les textes réglementaires.

Article 11 - Confidentialité

Les procès-verbaux sont considérés aux sens de la Loi du 17 juillet 1978 sur la communication des actes administratifs, comme étant des documents administratifs à caractère définitif, et sont communicables à toute personne qui en fait la demande.

Toutefois, préalablement, les appréciations éventuelles diverses relatives aux candidats (situation matérielle, familiale ...) ayant un caractère nominatif seront rendues illisibles à toutes personnes destinataires non concernées par ces informations.

Les membres des commissions et les représentants des villes sont tenus à une discrétion absolue à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance et des motivations des décisions prises.

Article 12 - Indemnité de fonction

Les membres ne percevront aucune indemnité au titre de leur fonction.

Seuls les Administrateurs locataires, qui participent aux CAL et qui en font la demande, percevront une indemnité forfaitaire selon les modalités arrêtées en Conseil d'Administration.

Le représentant des locataires et les éventuels membres non salariés de la société, pourront se voir rembourser les frais de transport engagés à ce titre à euro l'euro.

ANNEXE AU REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Composition de la commission d'attribution

Conformément aux délibérations du Conseil d'Administration de la SFHE

Chaque commission est composée de 6 membres dont un représentant des locataires et cinq représentants de la SFHE.

Siègent également le représentant de l'Etat dans le département ou son représentant, les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière de PLH.

Les Maires des communes ou leur représentant où sont situés les logements à attribuer sont membres de droit de la commission.

Participent également à la commission, avec voix consultative :

- 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 ;
- les réservataires pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Les Maires d'arrondissement de la commune de Marseille et de Lyon participent à titre consultatif aux séances pour ce qui concerne les logements attribués dans leur arrondissement.

Les représentants de la SFHE, membres des commissions d'attribution sont désignés parmi les personnes titulaires des fonctions suivantes :

Les Titulaires :

- Directeur Pôle Marketing et Commercial,
- Responsable d'Agence,
- Chargé de location,
- Chargé de recouvrement,
- Assistant.

Suppléants, en remplacement des membres de la Commission en cas d'empêchement de siéger :

- Directeur Pôle Marketing et Commercial : un autre Directeur du siège ou un Responsable d'Agence
- Responsable d'Agence : un Responsable d'une autre Agence
- Chargé de location : un Chargé de location en charge d'un autre territoire
- Chargé de recouvrement : un Chargé de recouvrement en charge d'un autre territoire
- Assistant : un autre Assistant.