

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DE LOGEMENTS (CALEOL)



Siège Social

Résidence Vatable – Bât E – 6^{ème} étage BP 446 - 97164 POINTE-A-PITRE Cedex

☎ 0590 93 28 00 ☎ 0590 82 89 28
contact@sikoa.fr - www.sikoa.fr



Sikoa 

Groupe ActionLogement

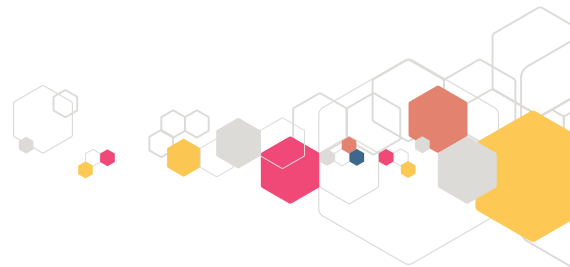
l'espace logement, espace de vie



Préambule :	Page 3
Article 1 : Missions de la CALEOL	Page 3
Article 2 : Composition de la CALEOL	Page 4
Article 3 : Nomination et durée du mandat des membres élus de la CALEOL	Page 5
Article 4 : Présidence de la CALEOL	Page 6
Article 5 : Indemnisation des membres siégeant aux CALEOL	Page 6
Article 6 : Périodicité et lieu des réunions	Page 7
Article 7 : Convocation et ordre du jour de la CALEOL	Page 8
Article 8 : Quorum et pouvoirs	Page 8
Article 9 : Dossiers présentés en réunion de la CALEOL	Page 9
Article 10 : Procédure d'extrême urgence	Page 10
Article 11 : Décisions et PV de la CALEOL	Page 11
Article 12 : Compte rendu de l'activité des CALEOL	Page 12
Article 13 : Confidentialité et respect des dispositions RGPD	Page 12
Article 14 : Modification du règlement intérieur	Page 13



PRÉAMBULE



En vertu des dispositions des articles L 441-2 et R 441-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), il est créé, par décision du conseil d'administration de SIKOA, une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Conformément à la législation en vigueur, SIKOA ayant son patrimoine situé dans la zone B1, la CALEOL exercera ses missions d'examen de l'occupation de ses locataires.

Ce règlement intérieur de la CALEOL annule et remplace le précédent règlement.

ARTICLE 1 MISSIONS DE LA CALEOL

La CALEOL a pour mission :

◆ Attributions de logements

La CALEOL a pour objet l'attribution nominative de logements ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant à la Société ou en gérance (L442-9), dans le respect des conditions d'accès aux logements sociaux définies aux articles L.441-1 à L.441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les personnes physiques bénéficieront d'une attribution nominative et par exception à l'article L 442-8-1 du CCH, des attributions pourront avoir lieu au bénéfice de personnes morales.

◆ Examen d'occupation des logements





Dans les zones géographiques, définies par décret, se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, la CALEOL examine tous les trois ans, à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement des locataires que le bailleur lui soumet ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage, afin de formuler, 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.






ARTICLE 2 COMPOSITION DE LA CALEOL

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

-  Six (6) membres désignés par le conseil d'administration de SIKOA, dont un administrateur représentant les locataires étant précisé que le représentant des locataires doit obligatoirement être locataire de la société et qu'il doit remplir les conditions d'éligibilité pour être administrateur-locataire ;
-  Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou son représentant unique, muni de son pouvoir en bonne et due forme est membre de droit de la commission d'attribution de logements pour les seuls logements implantés dans sa commune. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. En l'absence du Maire ou de son représentant, c'est le Président de la CALEOL qui a voix prépondérante ;
-  Le représentant de l'état dans le département, ou l'un de ses représentants ;
-  Le président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 ou leur représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.

De plus, la CALEOL est composée des membres suivants ayant **voix consultative** :

-  Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3, désigné dans les conditions prévues par décret ;
-  Un représentant des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements, si le Président de la CALEOL l'appelle à siéger ;
-  Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Seuls les 6 membres désignés par le Conseil d'Administration pourront participer à l'examen de l'occupation des logements.



ARTICLE 3 NOMINATION ET DURÉE DU MANDAT DES MEMBRES ÉLUS DE LA CALEOL

Nomination

Le Conseil d'Administration nomme les membres de la commission et peut révoquer un ou des membres de la commission, s'il a un motif pour le faire.

Il devra, à cet effet, notifier au(x) membre(s) qu'il se propose de révoquer une décision motivée.

Il devra, après révocation, pourvoir immédiatement à leur remplacement.

Durée du mandat

La durée du mandat des membres de la CALEOL est fixée à 3 ans mais pourra être réduite à chaque instant du fait de la prise en compte des événements suivants :

- ◆ Cas de force majeure empêchant définitivement la participation d'un membre ;
- ◆ Révocation motivée d'un membre par le Conseil d'Administration ;
- ◆ Non réélection du représentant des locataires, membre de la Commission d'Attribution des Logements ;
- ◆ Perte de la qualité de locataire du représentant des locataires, membre de la commission.

Dans l'un ou l'autre de ces cas, le Conseil d'Administration désignera un nouveau membre remplaçant, pour la durée restant à courir.

La durée du mandat des membres de la commission d'attribution doit coïncider avec celle de leur mandat de membre du conseil.

Si une défection se produit entre temps en cours de mandat ou en cas de fin de mandat d'un membre de la commission concomitante à la fin de son mandat de membre du conseil, l'élection d'un remplaçant aura lieu au premier Conseil d'Administration suivant, mais dans ce cas, le nouvel élu ne sera mandaté que pour la durée qui reste à échoir au moment de son élection sur les trois ans de mandature de la commission.

Il n'est pas possible pour le Président d'une ESH d'être membre de la CALEOL.



ARTICLE 4 PRÉSIDENCE DE LA CALEOL

Les six membres titulaires de la commission élisent en leur 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 la durée de son mandat de membre de la commission.

Il est rééligible.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la commission peut aussi désigner, à chaque séance, à la majorité absolue, celui des membres présents qui doit présider la séance.

ARTICLE 5 INDEMNISATION DES MEMBRES SIEGEANT AUX CALEOL

Les membres titulaires désignés par le Conseil d'Administration, sont indemnisés pour leur frais de déplacement occasionné par leur présence à chaque CALEOL selon les modalités fixées par le Conseil d'Administration.



ARTICLE 6 PÉRIODICITÉ ET LIEU DES RÉUNIONS

Réunion en présentiel

La CALEOL aura lieu au moins deux fois par mois.

Elle se déroulera au siège de SIKOA SA HLM DE LA GUADELOUPE ou tout autre lieu dument signalé.

Réunion sous forme dématérialisée

La participation des membres aux réunions par des moyens de visioconférence peut être organisée à la demande du Président de la CALEOL.

Les membres de la commission font 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.

Les outils informatiques garantiront : un accès informatique sécurisé, la confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs.

La convocation des membres de la CALEOL sera réalisée en transmettant par mail uniquement la liste des logements à attribuer et leurs caractéristiques, ainsi que les modalités techniques relatives à la tenue de la CALEOL.

La tenue de la CALEOL en mode visio-conférence ou sous forme d'échanges téléphoniques sera privilégiée.

Lorsque le mode visio-conférence est choisi, l'option pour un partage d'écran est retenu (Teams ou Zoom....).

Les données transmises lors de cette CALEOL ou afin de la préparer, devront être détruites par les membres de la CALEOL au terme de la séance.



ARTICLE 7 CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR DE LA CALEOL

Convocations

Un calendrier annuel des CALEOL est fixé chaque année et communiqué à l'ensemble des membres tous les ans.

Des commissions pourront être ajoutées autant que de besoin, notamment à la suite de la livraison de programmes neufs, ou pour l'examen de l'occupation des logements.

Une convocation individuelle et l'ordre du jour seront adressés par courrier ou par voie dématérialisée à chaque membre de droit de la CALEOL au moins 48h avant la commission.

Pour l'examen de l'occupation des logements seront convoqués que les 6 membres désignés par le Conseil d'administration.

Ordre du jour

L'ordre du jour non nominatif, comprendra la liste des logements à attribuer, et sera transmis par voie électronique aux membres de la commission 48 heures avant les réunions.

Exceptionnellement l'ordre du jour, pourra faire l'objet de modification jusqu'au jour de la commission lorsque des pièces manquantes aux dossiers sont transmises à la dernière minute.

ARTICLE 8 QUORUM ET POUVOIRS

Pouvoirs

La CALEOL ne peut valablement délibérer que si au moins trois membres désignés par le Conseil d'Administration sont physiquement présents à l'ouverture de la séance.

A défaut du quorum, un procès-verbal de carence est établi. Les dossiers sont réinscrits à l'ordre du jour de la CALEOL suivante.

Chaque participant signe la feuille de présence qui atteste la tenue de la CALEOL.

La représentation d'un membre de droit de la commission peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre de droit de la commission.

Chaque membre de la commission ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

Les pouvoirs ne sont pas comptabilisés dans les règles de quorum.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du Maire pour les logements situés sur sa commune est prépondérante en cas de partage égal des voix. En l'absence du Maire ou de son représentant, c'est le(a) Président(e) de la CALEOL qui a voix prépondérante.



ARTICLE 9 DOSSIERS PRÉSENTÉS EN RÉUNION DE CALEOL

Présentation des dossiers pour l'attribution d'un logement

La CALEOL est compétente pour attribuer nominativement des logements construits ou acquis et gérés par l'organisme pour l'ensemble des logements implantés sur l'ensemble du territoire, ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, qu'il s'agisse :

- ◆ de logements faisant l'objet d'une première mise en service,
- ◆ de logements libérés par suite de départs ou mutations,
- ◆ de logements qui font l'objet d'un droit de réservation.

Chaque demande examinée devra avoir fait l'objet d'un numéro d'enregistrement départemental et comporter les mentions obligatoires (article R441-2-2 du CCH) et comportera les pièces obligatoires (article R441-2-3 du CCH) à l'enregistrement et à l'instruction du dossier art R441-2-4-1 CCH

La CALEOL examinera pour chaque logement remis à la location, au moins trois candidatures :

- ◆ Sauf insuffisance motivée du nombre de candidats ;
- ◆ Sauf pour les candidats relevant de la loi DALO.

L'examen des dossiers se fait dans le respect des critères d'attribution et des priorités fixées par la loi et des orientations et règles définies par le Conseil d'Administration et selon la politique d'attribution de l'organisme.

Lors de l'attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant notamment le montant du loyer nu, les charges locatives, l'adresse, le type ainsi que l'étage auquel il est situé.

Mise en service des nouveaux programmes

Minimum 3 mois avant la livraison, pour toutes les nouvelles résidences, SIKOA organisera des échanges entre les réservataires.

Les réservataires de l'opération sont conviés à cet échange par le service commercialisation locative dans les jours qui suivent l'envoi des éléments définitifs de commercialisation.

Dans l'hypothèse où la ville ne serait pas réservataire de logement sur la résidence, son représentant sera naturellement convié à participer à cet échange. Les objectifs sont d'une part de trouver, avec les différents partenaires réservataires, la meilleure adéquation logement/famille lors de la première désignation et d'assurer ainsi une occupation sociale équilibrée et pérenne et d'autre part de favoriser la désignation de l'ensemble des candidats dans les délais visant une occupation à 100% dans les 2 mois de la livraison.



Présentation des candidats dans le cadre de l'examen triennal des conditions d'occupation

Conformément à l'article L.442-5-2 du CCH, les dossiers à examiner par la CALEOL concernent les locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- ◆ Sur-occupation telle que définie à l'article L 822-10 CCH,
- ◆ Sous-occupation telle que définie à l'article L621-2 du CCH,
- ◆ Départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté à l'handicap,
- ◆ Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté,
- ◆ Dépassement du plafond de ressources applicables au logement occupé.

Si la commission constate que le locataire est bien dans l'une de ces situations, elle fournit un avis sur les caractéristiques du logement dont il a besoin.

Son avis est notifié au locataire concerné par courrier.

La société, en lien avec le locataire examine ensuite les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

ARTICLE 10 PROCÉDURE D'EXTRÊME URGENCE

En cas d'absolue nécessité d'une attribution immédiate d'un logement à la suite de circonstances graves et exceptionnelles mettant en danger la sécurité des personnes en cas de maintien dans leur lieu actuel d'habitation (incendie, explosion, dégâts des eaux rendant le logement inhabitable, dégâts dans le cadre d'une catastrophe naturelle, etc.....), le directeur Général de SIKOA, contacté par tous moyens, peut donner provisoirement un accord à l'attribution d'un logement.

Cet accord sera confirmé par mail dans les plus brefs délais.

Cette attribution d'urgence entraîne la mise en place d'un bail précaire pour « procédure d'urgence » jusqu'au passage de la demande de logement en CALEOL, seule organe décisionnaire après étude du dossier, pour attribuer le logement entraînant la mise en place d'un bail définitif.



ARTICLE 11 DÉCISIONS ET PV DE LA CALEOL

Décisions

Pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes : R441-3 CCH

- ◆ Attribution du logement proposé à un candidat ;
- ◆ Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité ;
- ◆ Attribution du logement proposé à un candidat sous conditions suspensives ; (Lorsqu'une pièce justificative obligatoire devant être produite pour l'instruction de la demande est manquante au moment de son examen par la commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements. Cette pièce doit faire partie de la liste limitative prévue à l'article R.441-2-4-1 du CCH, et sa fourniture doit être effectuée dans le délai fixé à 72 heures.)
- ◆ Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- ◆ Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

Procès-verbaux

A l'issue de chaque commission, un procès-verbal est dressé et signé du président de la commission.

Le préfet du département du siège de l'organisme est destinataire du procès-verbal des décisions prises.

Les renseignements portés sur le procès-verbal sont :

- ◆ la date de la commission ;
- ◆ les logements proposés ;
- ◆ les candidats proposés pour ce logement ;
- ◆ les décisions de la CAL.

Les procès-verbaux sont conservés pendant une durée de 5 ans.

Secrétariat

La CALEOL est dotée d'un secrétariat dont l'organisation incombe au service commercialisation locative de SIKOA. Il a en charge :

- ◆ L'envoi des convocations et de l'ordre du jour ;
- ◆ La préparation des dossiers soumis à l'avis de la commission avec toutes les informations nécessaires pour lui permettre de statuer en connaissance de cause ;
- ◆ La présentation des dossiers en séance ;
- ◆ La rédaction et l'envoi des procès-verbaux ;
- ◆ La consignation, par ordre chronologique des procès-verbaux ;
- ◆ L'établissement du rapport annuel d'activité.



ARTICLE 12 COMPTE RENDU DE L'ACTIVITÉ DES CALEOL

La CALEOL rend compte de son activité au moins une fois par an au Conseil d'Administration de SIKOA.

ARTICLE 13 CONFIDENTIALITÉ ET RESPECT DES DISPOSITIONS RGPD

Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement Européen RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel, SIKOA, en qualité de responsable de traitement, sécurise l'accès et l'utilisation des données à caractère personnel traitées lors des CALEOL physiques ou dématérialisées.

Toutes les personnes assistant aux CALEOL sont tenues à la confidentialité des informations qui sont portées à leur connaissance, et du contenu des débats échangés pendant les sessions.

Afin de prévenir le risque de conflit d'intérêts, il ne peut exister aucun lien d'ordre personnel, commercial ou politique entre un demandeur de logement et un membre de la commission appelé à statuer sur la demande. Si le lien est supposé ou avéré, le membre de la commission concerné est tenu de se déclarer et de s'abstenir de participer au vote.

Données candidats

Les données traitées lors des CALEOL sont des données à caractère personnelles relatives aux Candidats au logement. Il s'agit de toutes les données nécessaires à la tenue de la Commission d'attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements conformément à la réglementation en vigueur.

Les données personnelles des candidats sont traitées dans le cadre de l'attribution ou de la nonattribution d'un logement.



ARTICLE 14 MODIFICATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Toute modification du présent règlement devra être soumise à l'approbation des membres du Conseil d'Administration de SIKOA.

**Le présent règlement a été validé par le Conseil d'Administration
du 10 Décembre 2021**