

REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE LA SIDR

Approuvé par le Conseil d'Administration du 14 juin 2019

Article 1 : Objet

Les travaux des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) se déroulent conformément aux dispositions des textes suivants :

- Article L.441-1 à L 441-2-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)
- Article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Article R.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution
- Orientations fixées par les conférences intercommunales du logement mentionnées à l'article L. 441-1-5 du Code de la Construction et l'Habitation
- Loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (JO du 28-01-2017) et ses décrets d'application, notamment le décret n° 2017-834 du 5 mai 2017
- Loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (JO du 24 novembre 2018)
- Réglementation CNIL

Les commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements statuent sur les attributions des logements locatifs sociaux dans le respect des contingents et droits de réservation, qu'il s'agisse de logements neufs mis en location, de relocation des logements vacants ou de mutations internes à la société.

Les décisions sont nominatives et s'appuient sur le principe suivant : attribution d'un logement à une famille conformément aux règles d'attribution après avoir apprécié la situation de la famille en question et les caractéristiques du logement à louer.

En outre, en application des articles L. 441-2 et art. 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 situations suivantes seront examinés :

- départ de l'occupant présentant un handicap,
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté,
- dépassement du plafond de ressources applicable pour le logement occupé,
- sur-occupation du logement (9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus),
- sous-occupation (nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale).

La commission formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Elle peut également conseiller l'accès sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Son avis est notifié aux locataires concernés.

Article 2 : Commissions à compétence territoriale

En raison de la dispersion géographique du patrimoine, conformément à l'article R. 441-9 du CCH, il est institué quatre commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) à compétence territoriale :

- Commission OUEST : compétente pour statuer sur les attributions des communes suivantes :
 - o La Possession
 - o Le Port
 - o St Paul
 - o Trois Bassins
 - o St Leu

- Commission NORD : compétente pour statuer sur les attributions des communes suivantes :
 - o St Denis
 - o Ste Marie
 - o Ste Suzanne

- Commission EST : compétente pour statuer sur les attributions des communes suivantes :
 - o St André
 - o Bras-Panon
 - o Salazie
 - o La Plaine des Palmistes
 - o St Benoit
 - o Ste Rose

- Commission SUD : compétente pour statuer sur les attributions des communes suivantes :
 - o Etang Salé
 - o St Louis
 - o St Pierre
 - o Le Tampon
 - o St Philippe
 - o Les Avirons
 - o Petite Ile
 - o Cilaos
 - o St Joseph
 - o Entre deux

Ces quatre commissions seront régies par le présent règlement intérieur.

Article 3 : Commission à compétence particulière

Pour le patrimoine géré dans le cadre de la structure ADOMIA, à savoir :

- Les logements destinés aux étudiants
- Les opérations situées dans les secteurs définis à l'article 2, mais non soumises à la réglementation spécifique du LLS et du LLTS,

Il est institué une commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) avec un fonctionnement adapté aux spécificités et aux contraintes inhérentes à la commercialisation des logements concernés.

Cette CALEOL est également régie par le présent règlement intérieur.

Article 4 : Composition

1 – Membres avec voix délibératives :

Chacune des CALEOL à compétence territoriale est composée de la manière suivante

a) Six membres désignés par le Conseil d'administration, à savoir :

- cinq membres choisis parmi le personnel de la SIDR.
- un représentant des locataires désigné par le Conseil d'administration, sur proposition des associations représentant les locataires, élues au Conseil d'Administration de la SIDR. Ce membre devra obligatoirement être locataire de la SIDR.

b) Le préfet ou son représentant ;

c) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence.

d) Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

e) S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 du CCH et comprenant l'attribution des logements, le président de la commission de la CALEOL de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

S'agissant des membres désignés par le Conseil d'administration, ce-dernier peut désigner en plus des membres titulaires des CALEOL, un ou plusieurs suppléants pour chaque membre titulaire.

En outre, afin de pourvoir au remplacement d'un membre de la CALEOL, salarié de la SIDR, entre deux Conseils d'administration, il est prévu que le conseil délègue au Directeur Général la possibilité de procéder à cette désignation, qui sera régularisée lors du conseil suivant.

I. Sont désignés membres de la CALEOL du secteur OUEST :

Membres titulaires :

- La Directrice de la Gestion Locative,
- Le Coordonnateur des Agences
- Le Responsable d'Agence,
- Le Gestionnaire de Clientèle,
- Une Conseillère Sociale,
- Un représentant des locataires désigné par le Conseil d'administration, sur proposition des associations représentant les locataires, élues au Conseil d'Administration de la SIDR. Ce membre devra obligatoirement être locataire de la SIDR.

Membres suppléants :

- Le Responsable d'Agence d'un autre secteur,
- Un Chargé de Clientèle,
- Une Conseillère Sociale,
- Un représentant des locataires désigné par le Conseil d'administration, sur proposition des associations représentant les locataires, élues au Conseil d'Administration de la SIDR. Ce membre devra obligatoirement être locataire de la SIDR.

II. Sont désignés membres de la CALEOL du secteur NORD :

Membres titulaires :

- La Directrice de la Gestion Locative,
- Le Coordonnateur des Agences
- Un Responsable d'Agence du secteur Nord,
- Un Gestionnaire de Clientèle du secteur Nord,
- Une Conseillère Sociale du secteur Nord,
- Un représentant des locataires désigné par le Conseil d'administration, sur proposition des associations représentant les locataires, élues au Conseil d'Administration de la SIDR. Ce membre devra obligatoirement être locataire de la SIDR.

Membres suppléants :

- Un Responsable d'Agence du secteur Nord,
- Le Responsable d'Agence d'un autre secteur,
- Un Gestionnaire de Clientèle du secteur Nord,
- Un chargé de Clientèle du secteur Nord,
- Une Conseillère Sociale du secteur Nord,
- Un représentant des locataires désigné par le Conseil d'administration, sur proposition des associations représentant les locataires, élues au Conseil d'Administration de la SIDR. Ce membre devra obligatoirement être locataire de la SIDR.

III. Sont désignés membres de la CALEOL du secteur EST :

Membres titulaires :

- La Directrice de la Gestion Locative,
- Le Coordonnateur des Agences
- Le Responsable d'Agence,
- Le Gestionnaire de Clientèle,
- Une Conseillère Sociale,
- Un représentant des locataires désigné par le Conseil d'administration, sur proposition des associations représentant les locataires, élues au Conseil d'Administration de la SIDR. Ce membre devra obligatoirement être locataire de la SIDR.

Membres suppléants :

- Le Responsable d'Agence d'un autre secteur,
- Un Chargé de Clientèle,
- Une Conseillère Sociale,
- Un représentant des locataires désigné par le Conseil d'administration, sur proposition des associations représentant les locataires, élues au Conseil d'Administration de la SIDR. Ce membre devra obligatoirement être locataire de la SIDR.

IV. Sont désignés membres de la CALEOL du secteur SUD :

Membres titulaires :

- La Directrice de la Gestion Locative,
- Le Coordonnateur des Agences
- Le Responsable d'Agence,
- Le Gestionnaire de Clientèle,
- Une Conseillère Sociale,
- Un représentant des locataires désigné par le Conseil d'administration, sur proposition des associations représentant les locataires, élues au Conseil d'Administration de la SIDR. Ce membre devra obligatoirement être locataire de la SIDR.

Membres suppléants :

- Le Responsable d'Agence d'un autre secteur,
- Un Chargé de Clientèle,
- Une Conseillère Sociale,
- Un représentant des locataires désigné par le Conseil d'administration, sur proposition des associations représentant les locataires, élues au Conseil d'Administration de la SIDR. Ce membre devra obligatoirement être locataire de la SIDR.

La CALEOL à compétence particulière est composée de la manière suivante :

a) Six membres titulaires désignés par le Conseil d'administration, à savoir :

- La Directrice de la Gestion Locative,
- Le Coordonnateur des Agences,
- La Responsable de l'agence ADOMIA,
- La Gestionnaire commerciale,
- Une Assistante commerciale
- Un représentant des locataires désigné par le Conseil d'administration, sur proposition des associations représentant les locataires, élues au Conseil d'Administration de la SIDR. Ce membre devra obligatoirement être locataire de la SIDR.

Membres suppléants, également désignés par le Conseil d'administration :

- Une Assistante d'agence,
- Un Assistant commerciale,
- Une commerciale de l'agence,
- Un représentant des locataires désigné par le Conseil d'administration, sur proposition des associations représentant les locataires, élues au Conseil d'Administration de la SIDR. Ce membre devra obligatoirement être locataire de la SIDR.

b) Le préfet ou son représentant ;

c) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence.

d) Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

e) S'il y a lieu, 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 CALEOL de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

S'agissant des Président des EPCI, il s'agit en l'occurrence du Président de la CINOR concernant la CALEOL Nord, du Président de la CIREST concernant la CALEOL Est, du Président du TCO pour la CALEOL Ouest, du Président de la CASUD concernant les communes de St Joseph, St Philippe, Le Tampon, l'Entre Deux et du Président de la CIVIS concernant les communes de Cilaos, de l'Etang Salé, Saint Pierre, Saint Louis, Petite Ile, Les Aviron.

2 - Membres avec voix consultative

Les réservataires non membres de droit pourront siéger avec voix consultative pour l'attribution de logements de leur contingent.

Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L365-3 du CCH, désigné dans les conditions prévues par décret.

Des personnes extérieures à la CALEOL, qui par leur connaissance de la population à reloger et pouvant apporter un éclairage aux travaux de la CALEOL, peuvent être appelées, par le Président, à siéger à titre consultatif.

Il pourra s'agir suivant les situations :

- du Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales, ou son représentant ;
- d'un représentant des Centres Communaux ou Intercommunaux d'Action Sociale ;
- d'un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du Département ;

Assistera également aux CALEOL, avec voix consultative, le représentant des associations d'insertion désigné par le Préfet en application des articles L 441-2, R 423-91, R 441-9-1 et suivants du CCH.

Article 5 : Empêchement- Délégation de pouvoir

En cas d'absence, chaque membre de la CALEOL pourra donner pouvoir à un autre membre de la CALEOL 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

Les CALEOL sont instaurées pour une durée illimitée.

Pour les Administrateurs représentants du Conseil d'Administration, la durée du mandat est liée à leur qualité d'administrateur. Pour les membres représentants des locataires, la durée du mandat est liée à la durée du mandat des représentants élus.

Article 7 : Présidence des commissions

Les six membres des CALEOL désignés par le Conseil d'administration, élisent en leur sein et à la majorité absolue, un Président.

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

Le Président a la faculté en cas d'absence ou d'empêchement de déléguer ses pouvoirs à tout autre membre de la CALEOL.

Article 8 : Quorum

Chaque CALEOL peut valablement délibérer si au moins quatre des membres ayant voix délibérative sont présents ou représentés.

La représentation d'un membre titulaire de la CALEOL est effectuée par la présence de son suppléant.

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

Article 9 : Périodicité et lieux de réunion

Chaque CALEOL à compétence territoriale se réunit en principe une fois par mois dans les locaux de la SIDR.

La CALEOL à compétence particulière se réunit en principe une fois par semaine, chaque mercredi (ou le premier jour suivant ouvrable), dans les locaux de la SIDR.

En cas de nécessité, la CALEOL peut être réunie sur convocation de son Président par tout moyen qui lui semblera approprié sur un ordre du jour arrêté par lui. Ce sera notamment le cas lors des livraisons d'opération ou pour les opérations gérées dans le cadre de l'agence ADOMIA.

Il est alors prévu que les réunions peuvent se tenir dans la commune concernée. En tout état de cause, les CALEOL se réunissent au moins tous les 2 mois.

Article 10 : Secrétariat des commissions

Le secrétariat des CALEOL à compétence territoriale est assuré par l'Agence du secteur concerné, toutefois concernant les CALEOL du secteur Nord le secrétariat sera assuré par l'une ou l'autre des Agences du secteur.

Le secrétariat de la CALEOL à compétence particulière est assuré par l'agence ADOMIA.

Article 11 : Convocation et Ordre du jour

Pour les CALEOL à compétence territoriale, un planning annuel des réunions est établi et communiqué en début d'année. Les convocations sont transmises, par lettre, télécopie ou courriel, aux participants, au plus tard dans la semaine précédant la tenue de la séance. La liste des logements présentés constitue l'ordre du jour, et est jointe en annexe de la convocation.

Pour la CALEOL à compétence particulière, les convocations sont transmises par télécopie ou courriel, au plus tard la veille de la séance, avec la liste des logements devant être attribués.

En cas d'absence d'ordre du jour, la CALEOL est annulée.

Article 12 : Réunion sous forme numérique

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

Au préalable, la SIDR devrait obtenir l'accord écrit du Préfet, à annexer au présent règlement.

Dans cette demande, un dossier sera constitué en précisant :

- Les modalités de mise à disposition des dossiers des candidats,
- Les modalités d'échanges des membres,
- Le délai de réponse des membres votants,
- Les modalités pour adresser les décisions des membres,
- Le fonctionnement du secrétariat de séance.

Puis une demande serait transmise au préfet afin qu'il donne son accord pour la réunion dématérialisée de la CALEOL.

Pendant la durée de la séance numérique, 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.

Dans les convocations, il est rappelé que la commission 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.

Article 13 : Processus d'attribution

Pour chaque logement à attribuer, un membre de la l'agence de la SIDR du secteur concerné ou de l'agence ADOMIA, fournira toutes les informations utiles sur le logement, les caractéristiques socio économiques du ou des candidats locataires, les motivations du relogement.

Le logement :

L'identité du groupe d'habitation/ Les références du logement/Le réservataire/ Le type/ La date de disponibilité/ La mensualité brute/L'accessibilité/L'étage

Le demandeur :

L'identité du demandeur/ L'adresse/ Date de la demande/ N° unique de la demande/ L'âge du demandeur/ La structure familiale

Les caractéristiques socio-économique :

Les revenus/la structure des revenus/ Le ratio (Revenus Imposables/Plafonds de ressources) /L'allocation logement/le taux d'effort

Les motivations de la demande :

Chaque décision sera transcrite sur un relevé de décisions et transmis à l'ensemble des membres présents ou représentés, au Préfet et aux Présidents des EPCI, à l'issue de la réunion et au plus tard dans les 5 jours.

Article 14 : Votes

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

En cas de partage des voix, la règle suivante est appliquée :

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

Article 15 : Critères d'attribution

Les attributions de logements sociaux doivent se conformer à la réglementation en vigueur et notamment aux dispositions suivantes :

- Politique générale d'attribution qui est de la compétence exclusive du Conseil d'Administration, qui devra tenir compte :
 - *des critères de priorité du CCH (art . L 441-1) et du DALO (L 441-2-3-II)
 - *des critères de priorité du PDALHPD (art 4-III de la loi du 31/5/1990) ;

*des orientations fixées par la conférence intercommunale si elle est créée (CCH art. L 441-1-5) ;

*du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (CCH L 441-2-8) après son adoption;

- N° unique de la demande
- Conventions de réservation
- Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)
- Contrat de ville
- Accord collectif départemental ou intercommunal
- Commission ad hoc en QPV

Article 16 : 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.

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

En cas d'urgence avérée, le Président peut décider d'une attribution, sous réserve du respect des critères d'attribution. Cette attribution devra faire l'objet d'une information auprès de la CALEOL, lors de la première réunion faisant suite à l'attribution.

L'extrême urgence se limite aux événements suivants :

- Péril imminent.
- Risques de squat de logements vacants.
- Incendie.
- Catastrophes naturelles.

Article 17 : Bilan d'activité des commissions

Un bilan global de l'activité des CALEOL sera élaboré et présenté, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration.

Article 18 : Obligation de réserve

Chaque CALEOL est une émanation du Conseil d'Administration. A ce titre, tout membre de la CALEOL a une obligation de discrétion à l'égard des tiers sur le contenu des débats en séance ainsi que sur les informations diffusées dans les procès verbaux.

A cet effet, l'ensemble des documents diffusés en séance seront conservés à l'issue de la réunion par le secrétariat de la CALEOL.

Article 19 : Application du présent règlement

Chaque Président est chargé de l'application du présent règlement.

Article 19 : Publicité

Conformément aux dispositions de l'article R 441-9 –IV du CCH les orientations de la politique d'attribution de la SIDR, ainsi que le présent règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, seront rendus publics, selon des modalités qui incluront leur mise en ligne.