



**SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE ET ECONOMIQUE DE LA
VILLE DE NIORT**

**Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 2 761 010 €
Siège social : 1 rue Suzanne LACORE - 79000 NIORT**

027 080 076 RCS NIORT

**REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES
LOGEMENTS**

Adopté en Conseil d'Administration du 26 juin 2026

Références légales et réglementaires

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment son livre IV, titre IV, chapitre Ier, section 1, relatif aux conditions d'attribution des logements et aux plafonds de ressources, comprenant les articles L. 441 à L. 441-2-9.

Vu en particulier l'article L. 441 du Code de la construction et de l'habitation, aux termes duquel l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, doit prendre en compte la diversité de la demande, favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, faciliter l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et favoriser l'accès des ménages les plus modestes aux secteurs situés hors quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Vu l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation, qui prévoit que les conditions d'attribution des logements construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement sont déterminées par décret en Conseil d'État, en tenant compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Vu l'article L. 441-2 du Code de la construction et de l'habitation, qui institue dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, en fixe la composition de principe, prévoit que le maire dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix, et dispose que la commission attribue nominativement chaque logement locatif.

Vu l'article L. 442-5-2 du Code de la construction et de l'habitation, qui prévoit, pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, l'examen triennal des conditions d'occupation du logement par le bailleur, la transmission à la CALEOL des dossiers relevant des situations de sur-occupation, sous-occupation, logement adapté libéré, besoin d'un logement adapté ou dépassement du plafond de ressources, ainsi que l'avis de la commission sur les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire.

Vu le Code de la construction et de l'habitation, partie réglementaire, et notamment sa section 1 relative aux conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources, comprenant les articles R. 441-1 à R. 441-12.

Vu l'article R. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation, relatif aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux et aux conditions de ressources applicables.

Vu les articles R. 441-2-1 à R. 441-2-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, relatifs aux services enregistreurs, à la demande de logement social, à l'enregistrement donnant lieu à un numéro unique national, à l'attestation d'enregistrement ainsi qu'aux pièces justificatives exigibles.

Vu l'article R. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation, relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de la commission d'attribution prévue à l'article L. 441-2, qui prévoit

notamment la possibilité de créer plusieurs commissions, fixe leur composition avec voix délibérative et consultative, confie au conseil d'administration ou de surveillance la définition des orientations applicables à l'attribution des logements, l'établissement du règlement intérieur, les règles de quorum, la présentation d'un bilan annuel des attributions, la publicité du règlement et des orientations, et prévoit que la commission se réunit au moins une fois tous les deux mois.

Vu, au titre des orientations et documents de cadrage mentionnés par l'article R. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation, le II de l'article L. 441-2-3 du même code, le 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, le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), les orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement ou, le cas échéant, par la conférence du logement, ainsi que le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8 du même code.

Vu, plus généralement, les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives aux priorités d'attribution, aux décisions favorables au titre du droit au logement opposable, aux conventions intercommunales d'attribution, aux accords collectifs et au plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, mentionnées dans les articles L. 441-1, L. 441-2-3, L. 441-1-5, L. 441-1-6, L. 441-1-1, L. 441-1-2 et L. 441-2-8.

Préambule

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement. Elle concourt à l'accès au logement social des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées, à l'égalité des chances des demandeurs, à la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi qu'à une meilleure adéquation entre les logements disponibles et les besoins des ménages. Elle doit également permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, faciliter l'accès des personnes en situation de handicap à des logements adaptés et contribuer, dans le respect des orientations applicables, à une occupation équilibrée du parc.

La SEMIE exerce cette mission dans un esprit de fidélité aux textes applicables, d'égalité de traitement, de responsabilité territoriale et de pleine considération des situations humaines qui lui sont soumises. Elle veille à ce que chaque attribution constitue une réponse juridiquement régulière, matériellement possible, socialement adaptée et économiquement soutenable, au regard du logement proposé, des besoins du ménage, de ses ressources, des charges prévisibles, des équilibres de mixité sociale et, le cas échéant, des mesures d'accompagnement mobilisables.

En application du cadre législatif et réglementaire en vigueur, les commissions d'attribution des logements sociaux sont désormais dénommées commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements. Leurs missions portent non seulement sur l'attribution nominative des logements relevant de leur compétence, mais également, dans les cas prévus par les textes, sur l'examen de l'occupation des logements, afin de contribuer à la fluidité du parc, à la mobilité résidentielle et à une meilleure adéquation entre les logements et leurs occupants.

Le présent règlement intérieur fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de la SEMIE, ci-après dénommée « la CALEOL ». Il détermine son objet, son champ de compétence, sa composition, les modalités d'instruction et de présentation des dossiers, les principes d'examen des candidatures, la typologie des décisions pouvant être prises, les modalités de tenue des séances, les règles applicables à l'examen de l'occupation des logements, ainsi que les garanties de confidentialité, de protection des données, de traçabilité et de déontologie attachées à ses travaux. Il constitue le cadre commun applicable aux logements entrant dans son champ, sous réserve des régimes particuliers susceptibles de faire l'objet d'un texte distinct ou d'une annexe spéciale.

TITRE RG-I — DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chapitre RG-I.1 — Institution, objet et champ d'application

Article RG-I.1.1 — Institution de la CALEOL

Il est institué au sein de la SEMIE une Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, dénommée CALEOL.

La CALEOL constitue l'instance collégiale compétente pour prononcer l'attribution nominative des logements relevant de son champ d'intervention. Elle statue sur l'attribution d'un logement déterminé à un ménage déterminé, après examen individualisé des candidatures régulièrement présentées.

La CALEOL n'a ni pour objet ni pour effet de fixer de simples critères abstraits d'attribution ni de valider de manière générale des listes de demandeurs. Elle exerce sa compétence logement par logement et dossier par dossier, dans un cadre collégial, objectif et traçable.

La CALEOL ne peut déléguer son pouvoir d'attribution à un tiers, ni à l'un de ses membres. Son intervention garantit la régularité, la collégialité et la traçabilité des décisions d'attribution.

Article RG-I.1.2 — Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles applicables à l'organisation et au fonctionnement de la CALEOL de la SEMIE.

Il détermine notamment les règles relatives à la convocation et à la tenue des séances, à l'instruction préalable des dossiers, à la présentation des candidatures, à la délibération, à la décision, à la motivation des refus, à la notification, au procès-verbal, à l'examen de l'occupation des logements, à la conservation des pièces utiles à la traçabilité, ainsi qu'à la confidentialité, à la protection des données personnelles et à la déontologie applicable aux travaux de la commission.

Il constitue le cadre général de référence applicable à l'ensemble des logements relevant de la compétence de la CALEOL, sous réserve des régimes particuliers pouvant faire l'objet d'un règlement spécifique ou d'une annexe spéciale dans les conditions prévues par le présent règlement.

Il s'exerce également dans le respect des orientations territoriales et partenariales applicables, et notamment des stipulations pertinentes du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), lorsqu'elles trouvent à s'appliquer aux attributions examinées.

Article RG-I.1.3 — Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux logements locatifs appartenant à la SEMIE ou gérés par elle, dès lors que leur attribution relève des règles applicables au logement social et de la compétence de la CALEOL.

Il s'applique notamment aux logements conventionnés, aux logements ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, aux logements relevant d'un contingent de réservation, aux logements remis en location, aux mutations internes ainsi qu'aux logements dont l'attribution est soumise à la commission en raison de leur régime juridique, de leur financement, de leur affectation ou de leur mode de gestion.

Les logements, résidences, structures ou dispositifs relevant d'un régime spécifique peuvent faire l'objet de dispositions particulières exposées dans un texte distinct ou une annexe spéciale. Ces dispositions particulières doivent préciser leur articulation avec le présent règlement, sans méconnaître les principes fondamentaux de transparence, d'égalité de traitement, de confidentialité, de traçabilité et de régularité des décisions.

Le présent règlement peut également recevoir application, lorsque la SEMIE le décide ou lorsque leur régime le justifie, à certains logements non conventionnés ainsi qu'aux dispositifs de type bail glissant, dans les limites de compétence de la CALEOL et sans préjudice des règles particulières qui leur sont applicables. Dans une telle hypothèse, la commission statue soit lors de l'attribution du logement à la personne morale titulaire du bail ou du dispositif, soit lors de l'attribution d'un logement définitif au ménage concerné, selon la nature juridique de l'opération examinée.

Chapitre RG-I.2 — Principes directeurs et doctrine d'attribution

Article RG-I.2.1 — Principes directeurs

La CALEOL exerce ses missions dans le respect des principes de légalité, d'égalité de traitement, d'objectivité, de collégialité, de motivation des décisions défavorables, de confidentialité des informations, de protection des données personnelles, d'absence de discrimination et de traçabilité du processus décisionnel.

Elle veille à la prise en compte des publics légalement prioritaires, à l'adéquation des logements attribués aux besoins des ménages, au respect des conditions réglementaires d'accès au logement social, à la recherche d'une attribution soutenable et adaptée, ainsi qu'à la préservation des équilibres de mixité sociale applicables au parc concerné.

Aucune décision ne peut être fondée sur une considération discriminatoire. Les difficultés sociales, financières, familiales, médicales ou personnelles d'un demandeur ne peuvent justifier une décision défavorable que lorsqu'elles sont objectivement établies, directement liées au logement proposé et de nature à compromettre l'adéquation ou la soutenabilité de l'attribution, en l'absence de mesures appropriées permettant de la sécuriser.

Article RG-I.2.2 — Doctrine d'attribution de la SEMIE

La SEMIE entend exercer sa mission d'attribution dans le respect absolu des textes applicables, des priorités légales et des droits reconnus aux demandeurs de logement social.

L'examen des candidatures porte sur l'adéquation entre un logement déterminé et la situation concrète du ménage candidat. Cette appréciation s'effectue au regard de la composition du ménage, de ses ressources, de ses conditions actuelles de logement, de ses besoins éventuels d'adaptation,

des caractéristiques du logement proposé, des charges qu'il implique, de la capacité d'occupation durable du logement et des objectifs de mixité sociale applicables.

La SEMIE accorde une attention particulière aux publics prioritaires, notamment aux ménages reconnus au titre du droit au logement opposable, aux personnes dépourvues de logement, mal logées, menacées d'expulsion sans relogement, en situation de handicap ou relevant de toute autre catégorie bénéficiant d'une priorité légale. Cette attention particulière ne dispense pas la commission de vérifier que l'attribution envisagée constitue une solution adaptée, soutenable et effective au regard des circonstances de l'espèce.

La doctrine d'attribution de la SEMIE ne repose sur aucune sélection subjective des parcours. Elle tend exclusivement à garantir la régularité de l'attribution, son adaptation à la situation du ménage, sa soutenabilité économique et sa compatibilité avec les responsabilités attachées à la gestion du parc social. Elle s'inscrit ainsi dans une logique de réponse objectivée aux besoins de logement, dans le respect des orientations d'attribution et des responsabilités du bailleur.

TITRE RG-II — INSTRUCTION PRÉALABLE ET PRÉSENTATION DES DOSSIERS

Chapitre RG-II.1 — Demande de logement et instruction

Article RG-II.1.1 — Enregistrement de la demande

Toute attribution examinée par la CALEOL suppose l'existence préalable d'une demande de logement social régulièrement enregistrée et assortie d'un numéro unique, dans les conditions prévues par les textes applicables.

L'enregistrement de la demande peut être effectué auprès d'un guichet enregistreur habilité ou directement par le demandeur sur le portail départemental de la demande de logement social, selon les modalités prévues par les règles en vigueur.

La CALEOL intervient après la phase d'enregistrement. Elle ne se substitue ni aux règles de dépôt et de renouvellement de la demande, ni aux formalités attachées au système national ou partagé d'enregistrement. L'existence d'une demande régulièrement enregistrée constitue une condition essentielle de traçabilité du processus d'attribution et de sécurité de l'examen des candidatures.

Article RG-II.1.2 — Instruction préalable des dossiers

Avant toute présentation à la CALEOL, les dossiers font l'objet d'une instruction destinée à vérifier leur recevabilité, la complétude des pièces utiles et l'ensemble des éléments nécessaires à l'appréciation de la candidature.

L'instruction porte notamment sur la composition du ménage, la situation administrative, les ressources, les droits mobilisables, les conditions actuelles de logement, les besoins d'adaptation éventuels, ainsi que la soutenabilité de l'occupation projetée.

L'attribution des logements locatifs sociaux étant soumise à conditions de ressources, l'instruction vérifie que les ressources du ménage sont compatibles avec les plafonds fixés par les textes, au regard de la composition du ménage, de la localisation du logement et de la catégorie de financement applicable. Pour l'appréciation des ressources, il est tenu compte, dans les conditions prévues par les règles applicables, des aides personnelles au logement et du taux d'effort.

La SEMIE veille à ce que la présentation des dossiers devant la CALEOL repose sur des éléments vérifiés, pertinents et proportionnés à la décision à intervenir.

Article RG-II.1.3 — Présentation des candidatures

Les candidatures sont présentées à la CALEOL après instruction du dossier

Elles peuvent être proposées par un réservataire lorsque celui-ci exerce directement son droit de désignation, par la SEMIE pour le compte d'un réservataire en cas de gestion déléguée, ou par la SEMIE sur son contingent propre.

Sauf insuffisance du nombre de candidats ou autre situation autorisant légalement d'y déroger, la commission examine au moins trois candidatures pour un même logement.

La règle de pluralité des candidatures a pour objet de garantir un choix réel, objectif et collégial. Elle ne peut toutefois avoir pour effet de retarder indûment une attribution lorsque le nombre de candidats disponibles est insuffisant ou lorsque l'existence d'une priorité légale justifie un examen adapté.

Chapitre RG-II.2 — Réservataires, gestion en flux et cotation

Article RG-II.2.1 — Réservataires et gestion en flux

Les droits de réservation s'exercent dans les conditions prévues par les conventions et les dispositions applicables.

Les réservataires peuvent être notamment l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, Action Logement Services ou tout autre organisme légalement habilité à bénéficier de droits de réservation.

L'exercice des droits de réservation dans le cadre de la gestion en flux ne modifie pas la compétence de la CALEOL. Les réservataires participent à la désignation des candidatures selon leurs droits, mais l'attribution nominative du logement demeure prononcée par la commission.

Lorsque les candidatures transmises par un réservataire ne permettent pas un examen effectif du logement, la SEMIE peut compléter la présentation par des candidatures issues des outils d'enregistrement ou des fichiers partagés applicables, afin de permettre à la commission de statuer utilement.

Article RG-II.2.2 — Cotation de la demande

Lorsque la cotation de la demande est mise en place sur le territoire concerné, la CALEOL est informée des éléments de cotation disponibles pour les candidats présentés.

La cotation constitue une aide à la décision. Elle ne se substitue ni aux priorités légales, ni aux conditions réglementaires d'accès au logement social, ni à l'examen individualisé des candidatures, ni au pouvoir d'appréciation de la commission.

La cotation peut contribuer à la transparence du processus d'attribution. Elle est prise en considération dans la mesure compatible avec les règles d'accès au logement social, l'adéquation du logement proposé, les besoins de mobilité éventuels et les orientations d'attribution applicables sur le territoire.

TITRE RG-III — COMPOSITION ET ORGANISATION DE LA COMMISSION

Chapitre RG-III.1 — Composition et participation aux travaux

Article RG-III.1.1 — Membres à voix délibérative

La CALEOL comprend, avec voix délibérative :

1. Six membres représentant la SEMIE, désignés par le Conseil d'administration ;
2. Parmi ces six membres, l'un a la qualité de représentant des locataires ;
3. Le préfet du département ou son représentant ;
4. Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ou son représentant, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence ;
5. Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements ;
6. Le cas échéant, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 du Code de la construction et de l'habitation et comprenant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant.

Dans le cas d'une commission unique, les six membres représentant la SEMIE sont désignés parmi les membres du Conseil d'administration ou du conseil de surveillance dans les conditions prévues par les textes applicables. En cas de pluralité de commissions, le Conseil d'administration ou le conseil de surveillance désigne, pour chaque commission, six représentants, dont un représentant des locataires.

Les six membres représentant la SEMIE élisent en leur sein le président de la commission. En cas de partage égal des voix lors de cette élection, le candidat le plus âgé est élu.

Article RG-III.1.2 — Participants à voix consultative

Participent aux travaux de la CALEOL avec voix consultative :

1. Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique mentionné à l'article L. 365-3 du Code de la construction et de l'habitation ;
2. Les réservataires non-membres de droit, pour l'attribution des logements relevant de leur contingent ;

Le président de la CALEOL peut en outre appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant du centre communal d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Les participants à voix consultative prennent part aux travaux dans la limite de leur objet, sans pouvoir se substituer à l'examen collégial ni au vote des membres délibérants.

Article RG-III.1.3 — Rôle du maire

Pour l'attribution d'un logement implanté sur le territoire de sa commune, le maire ou son représentant est membre de droit de la CALEOL avec voix délibérative.

En cas de partage égal des voix, le maire ou son représentant dispose d'une voix prépondérante pour l'attribution de ces logements.

Sa participation permet d'éclairer la commission sur les enjeux de proximité, les équilibres communaux, l'insertion du logement dans son environnement et la cohérence territoriale des attributions, sans pouvoir conduire à une décision fondée sur un motif étranger aux règles légales et réglementaires d'attribution.

Chapitre RG-III.2 — Désignation, présidence et secrétariat

Article RG-III.2.1 — Désignation et durée du mandat

Les membres représentant la SEMIE sont désignés par le Conseil d'administration dans les conditions prévues par les textes et par les délibérations applicables.

Leur mandat prend fin à l'expiration de la durée pour laquelle ils ont été désignés, ou par perte de la qualité au titre de laquelle ils siègent, démission, révocation, décès ou empêchement définitif. En cas de vacance, il est procédé à leur remplacement dans les mêmes formes.

Les fonctions de membre de la CALEOL sont exercées à titre gratuit, sauf disposition contraire applicable.

Article RG-III.2.2 — Présidence

Les représentants de la SEMIE élisent en leur sein le président de la CALEOL dans les conditions prévues par les textes ou, à défaut, à la majorité absolue des suffrages exprimés.

Le président organise les travaux de la commission, fixe ou valide l'ordre du jour, ouvre et clôt les séances, constate le quorum, conduit les débats, appelle les votes, veille à la régularité des délibérations, s'assure de la formalisation des décisions et signe les procès-verbaux.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la séance est présidée dans les conditions prévues par les textes ou, à défaut, par un membre représentant la SEMIE désigné au début de la séance.

Article RG-III.2.3 — Secrétariat de la commission

Le secrétariat de la CALEOL est assuré par la SEMIE.

Il prépare les convocations, rassemble les dossiers, établit les feuilles de présence, organise matériellement les séances, assiste le président, rédige les procès-verbaux, assure les notifications utiles et veille à l'archivage des pièces nécessaires à la traçabilité des décisions.

Il veille également à la bonne circulation des informations nécessaires au fonctionnement régulier de la commission, dans le respect des règles de confidentialité et de protection des données personnelles.

TITRE RG-IV — TENUE DES SÉANCES

Chapitre RG-IV.1 — Convocation et modalités de réunion

Article RG-IV.1.1 — Convocation et ordre du jour

La CALEOL se réunit aussi souvent que nécessaire pour assurer la continuité du processus d'attribution et l'examen des situations relevant de sa compétence.

Un calendrier prévisionnel annuel peut être arrêté et communiqué aux membres de la commission. Il n'exclut pas la tenue de séances complémentaires lorsque les besoins du service, la continuité du processus d'attribution ou l'examen des situations relevant de l'occupation des logements le justifient.

La convocation est adressée par tout moyen écrit, notamment par voie électronique. Elle mentionne la date, l'heure, le lieu où les modalités de connexion, ainsi que l'ordre du jour de la séance. Sauf urgence motivée, elle est adressée dans un délai de huit jours ouvrés permettant aux membres d'exercer utilement leur mission. En cas d'urgence, ce délai peut être réduit sans être inférieur à trois jours francs, sous réserve du respect des garanties minimales de bonne information des membres.

L'ordre du jour mentionne les logements soumis à attribution, les situations relevant de l'examen de l'occupation des logements et, le cas échéant, tout point nécessitant une information ou une décision

de la commission. Il comporte les caractéristiques utiles des logements examinés, notamment leur localisation, leur typologie, leur date de disponibilité, leur régime de réservation ainsi que les principaux éléments économiques nécessaires à l'examen des candidatures. Les données nominatives des candidats ne sont communiquées qu'aux personnes habilitées et dans des conditions compatibles avec les exigences de confidentialité et de protection des données personnelles.

En cas de circonstances particulières, un dossier peut être ajouté à l'ordre du jour jusqu'à la veille ouvrée de la séance, sous réserve d'une information immédiate des membres selon des modalités compatibles avec la forme de réunion retenue.

Article RG-IV.1.2 — Formes de réunion

La CALEOL peut se réunir en présentiel, en format dématérialisé ou en format mixte, dans les conditions admises par les textes applicables et, lorsqu'elle est requise, après obtention de l'autorisation prévue par ceux-ci.

Les outils utilisés doivent garantir l'identification des participants, la sécurité des accès, la confidentialité des échanges, la protection des données, la sincérité du vote et la traçabilité des décisions.

Lorsque les conditions d'un examen complet, sécurisé ou suffisamment éclairé ne sont pas réunies, tout membre peut demander le renvoi de l'examen d'un dossier à une séance tenue en présence physique.

Chapitre RG-IV.2 — Quorum, pouvoirs et déport

Article RG-IV.2.1 — Quorum et pouvoirs

La commission ne peut valablement délibérer que si le quorum requis par les textes ou, à défaut, par le présent règlement, est atteint.

À défaut de disposition spéciale applicable, le quorum est atteint lorsque trois membres au moins disposant d'une voix délibérative et représentant la SEMIE participent effectivement à la séance ou au vote, selon les modalités de réunion retenues.

Les pouvoirs, lorsqu'ils sont admis, doivent être écrits. Chaque membre ne peut recevoir plus d'un pouvoir. Les pouvoirs ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du quorum, sauf disposition contraire applicable.

En cas d'absence de quorum, il est dressé procès-verbal de carence et une nouvelle séance peut être convoquée dans un délai rapproché. Aucun quorum n'est requis lors de cette seconde séance. La convocation rappelle expressément cette règle.

Article RG-IV.2.2 — Conflits d'intérêts et abstention

Tout membre ayant, directement ou indirectement, un intérêt personnel, familial, professionnel, patrimonial, associatif ou relationnel dans l'examen d'un dossier soumis à la commission doit en informer le président avant l'examen du dossier concerné.

Le membre intéressé ne prend part ni aux débats ni au vote sur ce dossier. Son abstention et son départ sont mentionnés au procès-verbal.

Le respect de cette règle participe à la garantie d'impartialité, d'objectivité et de régularité des délibérations de la CALEOL.

TITRE RG-V — EXAMEN DES CANDIDATURES ET DÉCISIONS D'ATTRIBUTION

Chapitre RG-V.1 — Critères d'examen

Article RG-V.1.1 — Critères d'appréciation

La CALEOL apprécie les candidatures au regard des conditions d'accès au logement social, de la composition du ménage, du niveau de ressources, de la situation actuelle de logement, de l'ancienneté de la demande, du caractère prioritaire éventuel, de l'adéquation entre le logement proposé et les besoins du ménage, du taux d'effort prévisible, des objectifs de mixité sociale, des orientations d'attribution applicables et, le cas échéant, des éléments de cotation disponibles.

L'appréciation porte également sur les conditions concrètes d'une entrée effective dans les lieux et d'un maintien durable dans le logement, y compris au regard des charges supportables, des besoins éventuels d'accessibilité ou d'adaptation et des accompagnements susceptibles d'être mobilisés.

L'examen de la candidature ne peut être fondé sur aucune considération discriminatoire. Les difficultés sociales, financières ou personnelles d'un demandeur ne peuvent justifier une décision défavorable que lorsqu'elles sont objectivement établies, directement liées au logement proposé et de nature à compromettre l'adéquation ou la soutenabilité de l'attribution, en l'absence de mesures d'accompagnement adaptées.

Article RG-V.1.2 — Publics prioritaires

La CALEOL accorde une attention particulière aux demandeurs relevant des catégories prioritaires prévues par les textes, notamment aux ménages reconnus au titre du droit au logement opposable, aux personnes dépourvues de logement, mal logées, menacées d'expulsion sans relogement, en situation de handicap ou confrontées à des difficultés particulières de logement.

La reconnaissance d'une priorité légale appelle un examen diligent et sérieux de la candidature. Elle n'exonère pas la commission de vérifier l'adéquation du logement proposé à la situation du ménage.

Toute décision défavorable concernant un demandeur prioritaire fait l'objet d'une motivation circonstanciée, objective et non discriminatoire. Lorsqu'elle concerne un ménage désigné par le représentant de l'État, elle est portée à la connaissance de celui-ci dans les conditions utiles à l'examen d'une solution adaptée.

Article RG-V.1.3 — Accompagnement social et sécurisation

Lorsque la situation d'un demandeur fait apparaître des fragilités susceptibles d'affecter l'accès ou le maintien durable dans le logement, la commission peut prendre en considération l'existence, l'opportunité ou la nécessité de mesures d'accompagnement adaptées.

Ces mesures peuvent notamment concerner l'accès aux droits, la prévention des impayés, l'appropriation du logement, le respect des obligations locatives, la mobilisation des aides financières, l'accompagnement budgétaire ou la coordination avec les acteurs sociaux compétents.

La prise en compte de tels éléments ne peut constituer une condition générale d'exclusion. Elle a pour seule finalité de sécuriser l'attribution et d'en apprécier la faisabilité concrète.

Chapitre RG-V.2 — Délibération et typologie des décisions

Article RG-V.2.1 — Délibération et vote

Les décisions sont prises à la majorité des suffrages exprimés des membres disposant d'une voix délibérative.

Le vote a lieu selon les modalités arrêtées par le président, compatibles avec la forme de réunion retenue et la sincérité du scrutin. En cas de partage égal des voix, il est fait application des règles relatives à la voix prépondérante.

Avant chaque vote, le président constate la régularité de la composition de la séance, le respect du quorum et, le cas échéant, les situations de déport pour conflit d'intérêts.

Le vote a lieu selon les modalités arrêtées par le président, compatibles avec la forme de réunion retenue et la sincérité du scrutin.

En cas de partage égal des voix, il est fait application, pour les logements situés sur le territoire concerné, des règles légales relatives à la voix prépondérante du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat lorsque les conditions prévues par les textes sont réunies ; à défaut, la voix prépondérante appartient au maire de la commune d'implantation du logement ou à son représentant ; en l'absence de l'un et de l'autre, elle appartient au président de séance.

Article RG-V.2.2 — Typologie des décisions

Pour chaque logement et pour chaque candidat examiné, la CALEOL peut prendre l'une des décisions suivantes : attribution au candidat présenté ; attribution avec classement par ordre de priorité ; attribution sous condition suspensive ; non-attribution ; rejet pour irrecevabilité de la demande.

La commission attribue nominativement chaque logement relevant de sa compétence. Toute décision défavorable fait l'objet d'une motivation.

Article RG-V.2.3 — Attribution avec classement

La commission peut classer plusieurs candidats par ordre de priorité sur un même logement. Dans ce cas, l'attribution est prononcée au bénéfice du candidat classé en premier rang et se reporte, en cas de refus ou d'empêchement régulier de celui-ci, sur le candidat suivant selon l'ordre retenu.

Le classement est mentionné au procès-verbal.

Cette modalité a pour objet d'assurer la continuité de la remise en location du logement, tout en maintenant la décision dans le cadre de la délibération collégiale de la commission.

Article RG-V.2.4 — Attribution sous condition suspensive

La commission peut attribuer un logement sous condition suspensive lorsqu'un élément du dossier, notamment une pièce justificative, doit encore être produit ou vérifié, sans que cette situation fasse obstacle, à ce stade, à une décision favorable de principe.

La décision précise la nature de la condition, le délai de régularisation et les conséquences attachées à l'absence de levée de la condition.

Si la condition est levée dans le délai imparti et sans remise en cause des conditions d'accès au logement social, le bail peut être signé avec le candidat attributaire. À défaut, le dossier est réexaminé selon les règles applicables.

Article RG-V.2.5 — Non-attribution et rejet pour irrecevabilité

La non-attribution correspond à la décision de ne pas attribuer au candidat le logement proposé, alors même que sa demande peut demeurer recevable dans son principe. Elle doit reposer sur des éléments objectifs, individualisés et directement liés à l'inadéquation du logement proposé, à l'absence de conditions suffisantes d'accès ou de maintien durable, ou à l'impossibilité de sécuriser utilement l'attribution.

Le rejet pour irrecevabilité est prononcé lorsque la demande ne satisfait pas aux conditions légales ou réglementaires d'accès au logement social.

Aucune décision défavorable ne peut être fondée sur un motif discriminatoire ni sur la seule vulnérabilité du demandeur.

Toute décision défavorable est motivée et mentionnée au procès-verbal. Lorsqu'elle constitue un refus d'attribution, elle est notifiée dans les conditions applicables.

Article RG-V.2.6 — Offre de logement et délai de réponse

Toute offre de logement adressée à l'attributaire mentionne les conditions essentielles de l'offre et le délai laissé pour faire connaître son acceptation ou son refus.

Sauf disposition particulière applicable, ce délai ne peut être inférieur à dix jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti vaut refus.

La notification des décisions et la gestion des suites données à l'offre relèvent de la SEMIE, dans des conditions assurant la continuité du processus d'attribution, l'information du demandeur et la traçabilité des échanges.

TITRE RG-VI — EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Chapitre RG-VI.1 — Principes et situations examinées

Article RG-VI.1.1 — Finalité de l'examen

La CALEOL exerce également, dans les conditions prévues par les textes applicables, une mission d'examen de l'occupation des logements.

Cette mission a pour objet de contribuer à la fluidité du parc, à la mobilité résidentielle et à la recherche d'une meilleure adéquation entre les logements et les ménages qui les occupent.

Elle s'inscrit dans la continuité de la mission d'attribution et participe à une gestion équilibrée, adaptée et soutenable du parc locatif relevant de la SEMIE.

Article RG-VI.1.2 — Périmètre des situations examinées

La SEMIE transmet à la CALEOL les situations relevant de l'examen de l'occupation des logements lorsque les conditions prévues par les textes sont réunies.

Sont notamment examinées, dans les cas prévus par les dispositions applicables, les situations de suroccupation, de sous-occupation, de dépassement des plafonds de ressources, de besoin d'un logement adapté au handicap ou à la perte d'autonomie, ainsi que les situations relatives à l'occupation de logements adaptés devenus inadaptés à la situation de leurs occupants.

La transmission d'une situation à la CALEOL n'a ni pour objet ni pour effet de sanctionner le locataire. Elle tend à permettre un examen objectif de la situation et à rechercher, s'il y a lieu, les caractéristiques d'une solution plus adaptée.

Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les situations relevant de l'article L. 442-5-2 du Code de la construction et de l'habitation sont présentées à la commission selon la périodicité légale applicable, notamment dans le cadre de l'examen triennal des conditions d'occupation. La commission est saisie, dans ce cadre, des situations de suroccupation, de sous-occupation, de libération de logements adaptés, de besoin

d'un logement adapté ou de dépassement des plafonds de ressources, dans les conditions prévues par les textes applicables.

Article RG-VI.1.3 — Avis de la CALEOL

Dans le cadre de l'examen de l'occupation des logements, la CALEOL rend un avis sur la situation du ménage et peut définir, le cas échéant, les caractéristiques d'un logement mieux adapté à ses besoins.

Cet avis ne vaut pas attribution d'un nouveau logement. Toute attribution ultérieure demeure soumise aux règles générales d'instruction, de présentation et de décision prévues par le présent règlement.

L'avis rendu par la commission constitue un support d'orientation et de dialogue entre la SEMIE et le locataire, en vue de l'adaptation du logement ou de l'évolution du parcours résidentiel.

Article RG-VI.1.4 — Parcours résidentiel

À la suite de l'avis rendu par la commission, la SEMIE examine avec le locataire les perspectives d'évolution de son parcours résidentiel, au sein de son parc ou, le cas échéant, vers toute solution adaptée compatible avec la situation du ménage.

Cette démarche peut conduire, selon les cas, à la recherche d'un logement plus adapté, à l'étude d'une mutation, à une orientation au sein du parc social, ou à l'examen de toute autre perspective cohérente avec la situation objective du locataire et ses capacités.

TITRE RG-VII — PROCÈS-VERBAUX, ARCHIVAGE, BILAN ET PUBLICITÉ

Chapitre RG-VII.1 — Traçabilité institutionnelle

Article RG-VII.1.1 — Procès-verbal de séance

Chaque séance de la CALEOL donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal.

Le procès-verbal mentionne notamment la date de la séance, son mode de tenue, les membres présents, représentés ou excusés, les éventuelles participations consultatives, le quorum, les dossiers examinés, les décisions prises, les classements opérés, les conditions suspensives, les décisions de non-attribution, les rejets pour irrecevabilité, les avis rendus au titre de l'examen de l'occupation des logements ainsi que, le cas échéant, les déports motivés par un conflit d'intérêts.

Le procès-verbal est signé par le président de séance.

Il constitue une pièce essentielle de traçabilité, de sécurisation et de contrôle de la régularité des décisions prises par la commission.

Article RG-VII.1.2 — Conservation et archivage

Les procès-verbaux, feuilles de présence, pouvoirs, fiches de commission, décisions et pièces utiles à la traçabilité sont conservés dans des conditions garantissant leur intégrité, leur confidentialité, leur disponibilité en cas de contrôle et le respect des durées de conservation applicables.

L'archivage est assuré dans un registre ou un système sécurisé permettant de préserver la continuité de la traçabilité institutionnelle de la commission. Les procès-verbaux sont adressés, dans les conditions utiles au fonctionnement régulier de la commission, aux personnes et autorités légalement destinataires, dans un délai de sept jours ouvrés suivant la séance, sauf impossibilité particulière dûment justifiée.

Les procès-verbaux et pièces utiles à la traçabilité sont conservés pendant cinq ans dans des pochettes et classeurs spécifiques et sécurisés, sauf obligation légale ou réglementaire imposant une durée différente. Aucun document papier n'est conservé hors nécessité particulière ou obligation contraire.

La SEMIE veille à ce que les modalités de conservation soient compatibles avec ses obligations légales, réglementaires et internes en matière d'archivage, de confidentialité et de protection des données.

Article RG-VII.1.3 — Bilan annuel

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

Le bilan annuel retrace notamment le nombre de séances tenues, les logements examinés, les candidatures présentées, les attributions prononcées, les refus, les rejets pour irrecevabilité, les attributions sous condition, les situations examinées au titre de l'occupation des logements, la prise en compte des publics prioritaires, les mutations internes et, plus généralement, les éléments utiles à l'évaluation de la politique d'attribution de la SEMIE.

Ce bilan contribue à la transparence de la politique d'attribution, à l'évaluation de son fonctionnement et au dialogue entre la SEMIE, ses partenaires, les collectivités territoriales et les services de l'État.

Article RG-VII.1.4 — Publicité du règlement

Le présent règlement est rendu public selon des modalités appropriées, incluant sa mise en ligne.

Les orientations générales d'attribution applicables à la SEMIE sont également portées à la connaissance du public dans les conditions prévues par les textes.

La publicité du règlement et des orientations contribue à la bonne information des demandeurs, à la lisibilité du processus d'attribution et à la transparence des règles applicables.

TITRE RG-VIII — CONFIDENTIALITÉ, DONNÉES PERSONNELLES ET DÉONTOLOGIE

Chapitre RG-VIII.1 — Garanties applicables aux travaux de la commission

Article RG-VIII.1.1 — Confidentialité

Les séances de la CALEOL ne sont pas publiques.

Toutes les personnes participant à ses travaux sont tenues à une obligation stricte de confidentialité portant sur l'ensemble des informations nominatives, administratives, sociales, financières, patrimoniales, familiales et personnelles portées à leur connaissance.

Les informations examinées par la commission ne peuvent être utilisées qu'aux seules fins de l'instruction, de la décision, du suivi, de la notification, de l'archivage et du contrôle des attributions ou avis relevant de la compétence de la CALEOL.

Toute diffusion, utilisation ou communication étrangère à ces finalités est prohibée, sous réserve des obligations légales de transmission et des droits d'accès reconnus aux personnes habilitées.

Article RG-VIII.1.2 — Protection des données personnelles

Les traitements de données personnelles mis en œuvre dans le cadre du fonctionnement de la CALEOL sont strictement limités à ce qui est nécessaire à l'exercice de ses missions.

L'accès aux données est réservé aux personnes habilitées. La SEMIE veille à la sécurité des traitements, à la confidentialité des documents transmis, à la minimisation des données traitées et au respect des règles applicables en matière de protection des données personnelles.

Les documents transmis aux membres de la commission ne peuvent être utilisés qu'aux seules fins de l'examen des dossiers et dans le strict cadre de leurs attributions.

Les informations et documents communiqués pour les besoins d'une séance sont détruits à l'issue de la commission par les personnes qui en ont été destinataires, sauf obligation légale, réglementaire ou contentieuse contraire.

Les procès-verbaux et pièces de suivi communiqués aux administrateurs, aux membres de la commission ou, le cas échéant, aux partenaires habilités, sont détruits au plus tard dix-huit mois après la date de la commission concernée, sauf obligation légale, réglementaire ou contentieuse contraire.

Article RG-VIII.1.3 — Déontologie

Les membres de la commission exercent leurs fonctions avec impartialité, loyauté, objectivité et indépendance.

Ils veillent à prévenir toute pression extérieure, toute intervention irrégulière et toute situation de partialité réelle ou apparente.

Ils s'attachent à garantir l'égalité de traitement des demandeurs, la régularité de la décision collégiale et le respect des finalités attachées à la mission de la CALEOL.

Aucune intervention extérieure ne peut se substituer à l'examen collégial, objectif et traçable de la commission.

TITRE RG-IX — RÉEXAMEN, URGENCE, RÉGIMES PARTICULIERS ET DISPOSITIONS FINALES

Chapitre RG-IX.1 — Adaptation et articulation du règlement

Article RG-IX.1.1 — Réexamen d'une décision

Lorsqu'un élément nouveau, une erreur matérielle, une omission substantielle, une fraude alléguée ou un changement significatif de situation est porté à la connaissance de la SEMIE après une décision de la CALEOL, le président peut saisir à nouveau la commission pour réexamen.

Le réexamen est inscrit à l'ordre du jour d'une séance ultérieure, après instruction des éléments nouveaux.

Cette faculté a pour objet de garantir que la décision demeure fondée sur une situation exacte, actualisée et conforme aux conditions d'accès au logement social et aux exigences de régularité de la procédure.

Article RG-IX.1.2 — Situations d'urgence

En cas de situation exceptionnelle mettant directement en cause la sécurité des personnes ou imposant une mesure immédiate de mise à l'abri, la SEMIE peut organiser une réponse provisoire adaptée à l'urgence.

Une telle mesure ne vaut pas attribution définitive. Elle donne lieu, selon le cas, à information ou à régularisation devant la CALEOL dans les meilleurs délais compatibles avec la situation.

Cette faculté s'entend sans préjudice de la compétence de la commission pour toute attribution définitive. Elle ne peut être regardée comme emportant délégation générale du pouvoir d'attribution.

Article RG-IX.1.3 — Régimes particuliers

Les logements, résidences ou dispositifs relevant d'un régime spécifique peuvent faire l'objet d'un règlement particulier ou d'une annexe distincte au présent règlement.

Ce document détermine, pour le périmètre qu'il couvre, les modalités particulières de présentation des dossiers, d'examen des candidatures, de décision, de notification, de suivi ou de procès-verbal, ainsi que leur articulation avec les dispositions du présent règlement.

Les dispositions particulières ne peuvent avoir pour effet de méconnaître les principes fondamentaux de collégialité, de traçabilité, d'égalité de traitement, de confidentialité, de protection des données et de régularité des décisions.

Les dispositions du présent règlement demeurent applicables à titre supplétif à tout régime particulier, pour toutes les questions qui ne seraient pas expressément traitées par celui-ci et sous réserve de leur compatibilité avec la nature du dispositif concerné.

Article RG-IX.1.4 — Annexe spéciale relative à la résidence Joséphine BAKER

La résidence Joséphine BAKER fait l'objet d'une annexe spéciale d'admission, adossée au présent règlement, qui précise les règles applicables à ce régime particulier, notamment au regard de la vocation de la résidence, des critères d'admission, des relations avec le SIAO, des modalités d'usage du SI SIAO, des décisions propres au dispositif, des délais opérationnels et de l'existence d'un procès-verbal distinct.

Cette annexe spéciale constitue un texte d'application particulière du présent règlement.

Le présent règlement lui demeure applicable pour toutes les questions qu'elle ne traite pas expressément, sous réserve de compatibilité.

Chapitre RG-IX.2 — Dispositions finales

Article RG-IX.2.1 — Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur à compter de son adoption par le Conseil d'administration de la SEMIE, ou à la date fixée par la délibération d'adoption.

Il s'applique à l'ensemble des séances de la CALEOL tenues à compter de cette entrée en vigueur.

Article RG-IX.2.2 — Abrogation

À compter de son entrée en vigueur, le présent règlement abroge et remplace toute disposition antérieure de même objet applicable au fonctionnement général de la CALEOL de la SEMIE.

Les règlements particuliers ou annexes spécifiques régulièrement adoptés demeurent applicables tant qu'ils n'ont pas été révisés, abrogés ou remplacés, sous réserve de leur compatibilité avec le présent règlement.

Article RG-IX.2.3 — Révision

Le présent règlement peut être modifié par délibération du Conseil d'administration de la SEMIE.

Sa révision peut notamment intervenir en cas d'évolution législative ou réglementaire, de modification des orientations d'attribution, d'adaptation de l'organisation interne de la commission, de création ou d'évolution d'un régime particulier, ou de nécessité constatée dans le fonctionnement de la CALEOL.