

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

PREAMBULE

Créée le 1er décembre 1953, la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, le Foyer Moderne de Schiltigheim, est une Entreprise Publique Locale, qui associe dans son capital, la commune de Schiltigheim majoritaire, ainsi que d'autres partenaires économiques et financiers locaux d'importance.

Le Foyer moderne de Schiltigheim a pour vocation :

- la construction et la gestion d'immeubles à usage d'habitation à vocation sociale ou non ;
- la construction et la gestion d'immeubles à vocation commerciale ou industrielle ;
- l'achat et la vente de biens immobiliers de toute nature ;
- la réalisation de toutes opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, et de restauration immobilière.

Au terme des articles *L 441 et suivants du code de la construction et de l'urbanisme (CCH)* l'attribution des logements locatifs sociaux, dont il assure la gestion, participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

Pour permettre d'exercer cette mission et dans l'optique notamment, de favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, les récentes évolutions législatives, et en particulier celles posées par la *loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN*, l'on conduit à modifier le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements actuellement en activité.

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I ORGANISATION DE LA CALEOL

CHAPITRE 1 Dispositions générales.....	4
Article 1 Contexte général.....	4
Article 2 Fondement législatif et réglementaire	4
Article 3 Enjeux.....	4
CHAPITRE 2 Compétences.....	5
Article 4 Compétences matérielles	5
4.1 L'attribution de logements locatifs	5
4.2 L'examen des conditions d'occupation des logements attribués	5
Article 5 Compétence territoriale.....	6
CHAPITRE 3 Composition.....	6
Article 6 Les membres de droit à voix délibérative.....	6
6.1 Membres issus du Conseil d'Administration	6
6.2 Le Président et le Vice-Président	7
Article 7 Les membres à voix consultative	8
7.1 Organismes agréés	8
7.2 Réservataires	8

TITRE II FONCTIONNEMENT DE LA CALEOL

CHAPITRE 1 Les préalables aux réunions.....	9
Article 8 Périodicité des réunions	9
Article 9 Convocation des membres de la Commission.....	9
Article 10 Ordre du jour.....	9
Article 11 Lieu de réunion	9
Article 12 Accès au dossier préparatoire	10
CHAPITRE 2 Organisation des réunions.....	10
Article 13 Registre de présence.....	10

Article 14 Quorum.....	10
Article 15 Déroulement général des séances	11
Article 16 Pouvoirs / Mandats	11
Article 17 Rôle du Président et du Vice-Président.....	11
Article 18 Personnel du Foyer Moderne de Schiltigheim	11
Article 19 Clôtures des séances	11
Article 20 Caractère public des séances	12
Article 21 Police de la Commission.....	12
CHAPITRE 3 Les décisions de la CALEOL	12
Article 22 Présentation des demandes de logement.....	12
22.1 Enregistrement préalable des demandes	12
22.2 Examen des candidatures	12
Article 23 Typologie des décisions.....	13
23.1 Décision suite à l'examen des candidatures	13
23.2 Décision dictée par l'urgence extrême	14
23.3 Examen des conditions d'occupation des logements sociaux	14
Article 24 Vote des décisions.....	14
Article 25 Motivation des décisions	15
25.1 Les décisions de non attribution	15
25.2 Les décisions de rejet des candidatures	15
CHAPITRE 4 Transparence et informations.....	15
Article 26 Bilan annuel des attributions de la Commission.....	15
Article 27 Voies et délais de recours contre les décisions de la Commission.....	16
CHAPITRE 5 Dispositions diverses	16
Article 28 Confidentialité	16
Article 29 Traitement des données à caractère personnel	16
Article 30 Application du présent règlement.....	17
Article 31 Modification du présent règlement.....	17

REGLEMENT INTÉRIEUR

TITRE I ORGANISATION DE LA CALEOL

CHAPITRE 1 Dispositions générales

Article 1 Contexte général

Le présent règlement a pour objet de poser les principes gouvernant l'organisation et le fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) du Foyer Moderne de Schiltigheim.

Article 2 Fondement législatif et réglementaire

Le règlement de la Commission est modifié conformément aux dispositions des articles *L 441-2 et R 441-9 du code de la construction et de l'urbanisme (CCH)*.

La CALEOL est soumise au présent Règlement Intérieur ainsi qu'aux critères d'attribution tels que fixés par la Charte d'Attribution, tous deux validés par le Conseil d'Administration du Foyer Moderne de Schiltigheim.

Article 3 Enjeux

Véritable pivot de la gestion des logements locatifs sociaux, la Commission exerce les missions qui lui sont dévolues dans l'optique notamment de :

- Permettre à toutes les catégories de publics éligibles à son parc social d'accéder à l'ensemble des secteurs de son territoire ;
- Faciliter l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés ;
- Favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

CHAPITRE 2 Compétences

Article 4 Compétences matérielles

4.1 L'attribution de logements locatifs

Au terme de l'article *L 441-2 III du CCH* la Commission a pour mission d'attribuer nominativement les logements vacants mis ou remis en location par le Foyer Moderne de Schiltigheim.

4.2 L'examen des conditions d'occupation des logements attribués

Afin d'encourager la mobilité au sein du parc, et d'adapter au mieux l'offre à la demande de logements sociaux, le Foyer Moderne de Schiltigheim examine, notamment suite à la communication par les locataires des renseignements exigés au terme de l'enquête visée par l'article *L 441-9 du CCH*, les conditions d'occupation des logements attribués.

Il instruit les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Sous-occupation du logement ;
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement ;
- Négligence du locataire à transmettre les éléments réclamés au titre de l'enquête prévue à l'article *L 441-9 du CCH*.

Après examen de chacune des situations, les services du Foyer Moderne de Schiltigheim mettent en œuvre l'ensemble des dispositions relatives la mobilité des locataires leur permettant d'optimiser l'occupation des logements sociaux dont le bailleur social à la gestion.

A cette fin, ils usent notamment de leur capacité de déchoir les locataires de leurs droits au maintien dans les lieux en cas de refus des propositions de relogements éventuellement prévus par la loi.

En cas de dépassement du plafond de ressource, la déchéance prévue aux articles *L 482-3 du CCH* concernant les logements situés en zone tendue, est rendu applicable à l'ensemble des logements locatifs sociaux gérés par le Foyer Moderne de Schiltigheim.

Article 5 Compétence territoriale

La Commission exerce ses attributions sur le territoire où est situé l'ensemble des logements dont le Foyer Moderne de Schiltigheim assure la gestion.

CHAPITRE 3 Composition

La Commission est, en application des [articles L 441-2, R 422-2 et R 441-9 du CCH](#), composée de membres à voix délibérative et à voix consultative.

Article 6 Les membres de droit à voix délibérative

6.1 Membres issus du Conseil d'Administration

6.1.1 Désignation

La Commission est composée de six membres désignés par le Conseil d'Administration du Foyer Moderne de Schiltigheim en son sein.

L'un des membres ainsi désigné représente les locataires.

Le Conseil d'administration désigne dans les mêmes conditions, un membre suppléant chargé de la représentation des locataires.

6.1.2 Durée du mandat

Les membres de la Commission, ainsi que le suppléant sont désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur.

Toutefois, leurs mandats sont prorogés jusqu'au renouvellement complet des instances du Foyer Moderne de Schiltigheim.

Si le représentant des locataires au sein de la Commission est le même que celui siégeant au conseil d'administration du Foyer Moderne de Schiltigheim au titre de l'article [R 481-6 du CCH](#), alors la durée de son mandat est limitée à quatre ans.

6.1.3 Compétence

Les membres de la Commission élisent le Président et un Vice-Président en leur sein.

Le mandat des membres de la Commission à voix délibérative est exercé à titre gratuit.

6.2 Le Président et le Vice-Président

6.2.1 Désignation

Le Président est élu au sein des membres de la Commission telle que définie à l'article 6.1 du présent règlement, à la majorité absolue de ses membres. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Selon les mêmes dispositions, les membres de la Commission élisent en leur sein un Vice-Président.

6.2.2 Durée du mandat

Le Président de la CALEOL est élu pour une durée correspondant à celle de son mandat d'administrateur.

Toutefois son mandat est prorogé jusqu'au renouvellement complet des instances du Foyer Moderne de Schiltigheim.

6.2.3 Compétence

Le Président fixe l'ordre du jour, pilote les réunions de la Commission et dispose du pouvoir de police de la Commission.

C'est le Vice-Président qui assure le pilotage des réunions de la Commission en cas d'absence ou d'indisponibilité du Président.

6.3 Les autres membres de la Commission à voix délibérative

6.3.1 Enumération

Sont également membres de droit de la CALEOL du Foyer Moderne de Schiltigheim :

- Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou son représentant ;
- Le Président de l'Eurométropole de Strasbourg ou son représentant, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence ;
- Le Préfet ou son représentant.

6.3.2 Durée du mandat

La durée du mandat des autres membres de la Commission à voix délibératives ne saurait excéder celle des membres de la Commission telle que défini à l'article 6.1.2 du présent règlement.

Article 7 Les membres à voix consultative

7.1 Organismes agréés

Les organismes qui exercent des activités d'ingénierie sociale, financière et technique bénéficiant de l'agrément visé à l'article *L 365-3 du CCH*, désignent un représentant dont le mandat ne saurait excéder une durée de cinq ans.

7.2 Réservataires

Les réservataires, non membres de droit, participent aux seules réunions de la Commission pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Par ailleurs, le Président peut 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, objet de la séance de la Commission.

Ces derniers peuvent soumettre à la Commission, seule compétente, l'examen de candidatures à l'obtention d'un logement social qu'elles estiment prioritaires.

TITRE II FONCTIONNEMENT DE LA CALEOL

CHAPITRE 1 Les préalables aux réunions

Article 8 Périodicité des réunions

La Commission se réunit aussi souvent que nécessaire, et au moins une fois tous les deux mois.

Article 9 Convocation des membres de la Commission

Une convocation précisant la date, le lieu et l'horaire de la réunion, est adressée à l'ensemble des membres de la Commission telle que définie aux articles 6 et 7 du présent règlement.

Cette convocation est transmise par courriel ou par voie postale, par le Président du Foyer Moderne de Schiltigheim, dans un délai de trois jours ouvrables avant la tenue de la réunion.

Article 10 Ordre du jour

L'ordre du jour, la date ainsi que le lieu de la réunion de la Commission sont arrêtés par le Président de la CALEOL sur proposition du Directeur Général.

L'ordre du jour est transmis avec chaque convocation à une réunion de la Commission.

Article 11 Lieu de réunion

Les réunions de la Commission se tiennent en principe au siège du Foyer Moderne de Schiltigheim.

À titre exceptionnel les réunions de la Commission peuvent être délocalisées.

Le Foyer Moderne de Schiltigheim se réserve la possibilité d'organiser des séances d'attribution de la Commission sous forme numérique en réunissant ses membres à distance conformément aux dispositions de l'article *L 441-2 III du CCH*.

A cette fin il se dotera d'outils informatiques permettant aux membres de la Commission de faire part de leurs décisions de manière concomitante et garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, ainsi que le respect de la vie privée des demandeurs.

Article 12 Accès au dossier préparatoire

Le dossier préparatoire, comprenant la liste des logements à attribuer ainsi que le procès-verbal de la réunion précédente, est disponible en séance.

Les dossiers préparatoires de l'année civile en cours sont également consultables par les membres de la Commission disposant d'une voix délibérative au siège du Foyer Moderne de Schiltigheim sur simple demande.

CHAPITRE 2 Organisation des réunions

Article 13 Registre de présence

Un registre de présence contenant les noms des membres présents, représentés ainsi que celui des mandants et des mandataires est tenu par le secrétariat de la Direction de la gestion locative sous la responsabilité du Directeur Général.

Ce registre est émargé par les membres de la Commission présents ou leurs mandataires, et certifié par le Secrétariat de la Direction de la gestion locative.

Article 14 Quorum

La CALEOL peut valablement délibérer dès lors que quatre de ses membres à voix délibérative sont présents ou représentés, sans qu'il soit besoin que le Préfet, le Président de l'Eurométropole, le Maire de la commune du lieu de situation des logements, ou leurs représentants ainsi que le Président de la CALEOL de l'organisme mandant soient présents.

En cas d'empêchement du membre titulaire représentant les locataires tel que défini à l'article [6.1 du présent règlement](#), le membre suppléant peut siéger en remplacement au sein de la Commission.

Si le quorum n'est pas atteint, le Directeur Général procède à une nouvelle convocation des membres de la Commission dans un délai de deux jours ouvrables avant la tenue de la réunion.

Dans cette seconde réunion, les décisions sont valables quel que soit le nombre des délégués présents ou représentés.

Article 15 Déroulement général des séances

Le Président peut être assisté d'un secrétaire de séance désigné à cet effet en début de réunion. La durée des séances n'est pas limitée.

Article 16 Pouvoirs / Mandats

En cas d'empêchement ou d'indisponibilité d'un membre de la Commission à voix délibérative, celui-ci peut donner par écrit, mandat à un autre membre à voix délibérative de le représenter à une séance de la Commission.

Le nombre de mandat pouvant être détenu par un membre à voix délibérative est limité à un.

Les membres à voix délibérative désireux de se faire représenter pour cause d'empêchement ou d'indisponibilité ne manqueront pas d'en informer le Secrétariat de la Direction de la gestion locative, préalablement à la tenue de la Commission.

Article 17 Rôle du Président et du Vice-Président

Le Président pilote la Commission.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, les séances sont présidées par le Vice-Président.

En cas d'absence du Vice-Président, les membres présents désignent un Président de séance qui assure la fonction.

Article 18 Personnel du Foyer Moderne de Schiltigheim

Le Président du Foyer Moderne de Schiltigheim, le Directeur Général, ainsi que tous les membres du personnel nécessaires à l'attribution sont associés aux travaux de la Commission.

Article 19 Clôtures des séances

Les décisions de la Commission sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et le secrétaire désigné pour l'occasion.

Les procès-verbaux ainsi que les ordres du jour sont conservés dans un registre dédié et classés par ordre chronologique.

Article 20 Caractère public des séances

Les séances de la Commission ne sont pas publiques.

Article 21 Police de la Commission

Le Président de séance exerce la police de la Commission et veille, à ce titre à maintenir le bon ordre et à éviter que soit troublé le déroulement des séances.

CHAPITRE 3 Les décisions de la CALEOL

Article 22 Présentation des demandes de logement

22.1 Enregistrement préalable des demandes

Les demandes de logements sociaux adressées au Foyer Moderne de Schiltigheim sous la forme d'un dossier d'inscription dûment complété et signé, font l'objet d'un enregistrement dans le Système National d'Enregistrement (SNE).

Conformément aux dispositions de l'article [L 441-2-1 du CCH](#), la Commission ne peut examiner aucune candidature ni attribuer aucun logement en réponse à une demande qui n'aurait pas fait l'objet d'un enregistrement dans le SNE et à laquelle aucun numéro unique n'aurait été attribué.

22.2 Examen des candidatures

La Commission examine au moins trois demandes pour un logement à attribuer conformément à l'article [R 441-3 du CCH](#).

Il est fait exception à cette obligation dans les cas suivants :

- Insuffisance de nombre de candidats constatée notamment pour les logements les plus coûteux et ceux les moins sollicités ;
- Candidats désignés par la commission de médiation en application du [7ème alinéa du II de l'article L 441-2-3 du CCH](#) (candidat DALO) auxquels doit être attribués en urgence un logement ;

- Candidats pour l'attribution de logement ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article [D 331-25-1 du CCH](#) (logements locatifs très sociaux).

Article 23 Typologie des décisions

23.1 Décision suite à l'examen des candidatures

Conformément aux dispositions de l'article [R 441-3 du CCH](#), pour chaque candidature à l'attribution d'un logement social locatif examinée, la Commission prend l'une des décisions suivantes :

23.1.1 Attribution du logement proposé

La Commission peut décider d'attribuer le logement proposé. Cette décision est adressée par courrier au candidat pressenti sous réserve de son acceptation dans un délai de 10 jours.

23.1.2 Attribution du logement proposé en classant les candidats

La Commission peut décider de l'attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité.

En cas d'acceptation de l'offre, soit l'examen des demandes des candidats non retenus est reporté lors d'une prochaine réunion de la Commission pour l'attribution d'un logement équivalent, soit, une décision de non-attribution leur est adressée une fois le contrat de location signé par l'attributaire.

En cas de refus ou de défaut de réponse dans le délai imparti, l'attribution du logement est alors prononcée au profit du candidat suivant dans le classement sans qu'il soit nécessaire de soumettre à nouveau le dossier à la Commission.

23.1.3 Non-attribution du logement proposé au candidat

La Commission peut prendre une décision de non-attribution du logement proposé dans toutes les hypothèses où elle dispose d'un motif autre que celui conduisant à l'irrecevabilité de la demande lui permettant de refuser la candidature examinée.

23.1.4 Rejet pour cause d'irrecevabilité de la demande

La Commission peut rejeter la demande pour cause d'irrecevabilité eu égard aux conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

23.2 Décision dictée par l'urgence extrême

Dans le cadre d'un relogement d'urgence extrême (suite à un sinistre tel qu'un incendie...), le Président de la CALEOL qui apprécie la situation, peut décider d'organiser l'accueil provisoire d'une personne ou d'une famille dans un logement, dès lors que ce dernier remplit les conditions nécessaires à son attribution.

L'urgence s'entend également, comme celle qui justifie une prise de décision rapide dans l'optique d'optimiser la gestion des logements financés notamment par un prêt locatif social et qui pour cette raison ne font l'objet que d'une faible demande qu'il convient de satisfaire au plus vite. Il est rendu compte de ces décisions à la prochaine Commission qui se prononce sur l'attribution définitive du logement.

23.3 Examen des conditions d'occupation des logements sociaux

La Commission examine les situations des locataires telles que visées à l'article 4.2 du présent règlement qui lui sont présentées par les services du Foyer moderne de Schiltigheim.

Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement qui leur sont proposées.

Elle est informée de la situation des locataires recensée et instruite par les services du Foyer Moderne de Schiltigheim donnant lieu à déchéance de leur droit au maintien dans les locaux.

Article 24 Vote des décisions

Chacune des décisions de la Commission résulte d'un vote des membres de la Commission à voix délibérative, qui s'effectue à haute voix ou à main levée.

Les décisions sont prises à la majorité simple des suffrages exprimés par les membres à voix délibératives présents ou représentés.

En cas d'égalité des voix, celle du Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer, est prépondérante.

Dans ce cas de figure, le porteur de cette voix vote deux fois.

Par ailleurs, tout membre de la Commission qui aura, directement ou indirectement, un intérêt financier, économique ou tout autre intérêt personnel qui pourrait compromettre son impartialité ou son indépendance dans le cadre de la procédure d'attribution d'un logement, s'interdit de participer au vote de la décision le concernant.

Article 25 Motivation des décisions

25.1 Les décisions de non attribution

Dans le cas où la candidature du demandeur qui n'a pas été retenue ne serait pas reportée lors de la prochaine réunion de la Commission pour l'attribution d'un logement équivalent, alors, la décision de non d'attribution prise par la Commission, qui constitue une décision administrative, lui sera notifiée par écrit et exposera le ou les motifs du refus conformément aux dispositions de l'article *L 441-2-2 du CCH*.

Dans tous les cas de figure le demandeur dispose de la faculté de suivre l'évolution de sa demande sur le fichier départemental partagé.

25.2 Les décisions de rejet des candidatures

Dans le cas où la Commission serait amenée à rejeter une candidature irrecevable, elle notifie sa décision par écrit au demandeur. Celle-ci est alors motivée conformément aux dispositions de l'article *L 441-2-2 du CCH*.

CHAPITRE 4 Transparence et informations

Article 26 Bilan annuel des attributions de la Commission

La Commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration du Foyer Moderne de Schiltigheim conformément à l'article *R 441-9 IV CCH*.

Cette information prend la forme d'un bilan d'activité présenté par le Président de la Commission aux membres du Conseil d'Administration.

Par ailleurs, conformément à l'*article L 441-2-5 du CCH*, le Foyer Moderne de Schiltigheim rend compte une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, au Président l'Eurométropole de Strasbourg et aux maires des communes intéressées.

Article 27 Voies et délais de recours contre les décisions de la Commission

Toutes les personnes justifiant d'un intérêt suffisant peuvent saisir le Foyer Moderne de Schiltigheim d'un recours gracieux.

Les recours contentieux en contestation des décisions de la Commission seront, quant à eux, portés devant le Tribunal Administratif de Strasbourg.

CHAPITRE 5 Dispositions diverses

Article 28 Confidentialité

Les membres de la Commission sont tenus à une obligation de discrétion qui consiste à garder secret les informations sensibles concernant notamment le contenu des débats échangés pendant les sessions.

Cette obligation s'étend à l'ensemble des participants aux travaux de la Commission et notamment aux représentants du Conseil d'administration du Foyer Moderne de Schiltigheim, des personnels du Foyer Moderne de Schiltigheim...

Tout manquement à cette règle déontologique peut faire l'objet d'un rapport adressé au Président du Conseil d'Administration du Foyer Moderne de Schiltigheim qui après instruction de l'affaire peut prendre des dispositions conformes à la loi et aux règles en vigueur pour retirer ou faire retirer au besoin par voie de justice, au défaillant, la qualité de membre de la Commission.

Article 29 Traitement des données à caractère personnel

Le Foyer Moderne de Schiltigheim met en œuvre des traitements de données à caractère personnel et respecte la réglementation y afférente.

Les traitements mis en œuvre ont pour but d'assurer la gestion de la relation avec les demandeurs de logements sociaux et de permettre notamment à la Commission d'attribution de conduire à bien ses missions.

Il est entendu que le Foyer Moderne de Schiltigheim ne conserve les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées.

Par ailleurs les données traitées sont destinées aux seules personnes habilitées qui sont tenues par un devoir absolu de confidentialité.

Les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision seront impérativement laissés sur place. Aucune copie ne pourra être délivrée.

Article 30 Application du présent règlement

Le présent règlement a été approuvé par délibération du Conseil d'Administration du Foyer Moderne de Schiltigheim en date du 24 mars 2022 et est applicable à compter du 25 mars 2022.

Article 31 Modification du présent règlement

Le présent règlement peut être modifié par le Conseil d'Administration Foyer Moderne de Schiltigheim conformément à l'article *R 441-9 IV du CCH*, sur proposition du Président de la CALEOL, du Président du Conseil d'Administration ou à la demande de la moitié des membres du Conseil d'Administration.