



# SOGIMA

Société de Gestion Immobilière de la Ville de Marseille

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 28 juillet 2021

### REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

Le règlement intérieur fixant les règles d'organisation et de fonctionnement des Commissions est défini comme suit :

#### 1. Objet

La Commission d'attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements a pour objet l'attribution nominative des logements sociaux appartenant à la société. Elle met en œuvre les orientations d'attribution telles que définies par le Conseil de Surveillance, en tenant compte des priorités arrêtées par la réglementation et des engagements de la société (accords collectifs, PDALHPD, réservations de logement) ainsi que des problématiques locales particulières (*art. R 441-9, IV, al. 1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après « CCH »*).

L'article L.441 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) modifié par la Loi du 23 novembre 2018 – art 64 (V) précise que :

« L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant 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 ou assimilés ».

#### 2. Organisation générale

En vertu de l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par le décret n°2017-834 du 5 mai 2017, article 20, il est créé par décision du Conseil de Surveillance une Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Les logements sociaux sont attribués par deux CALEOL : l'une spécifique à la Ville de Marseille et une autre aux communes situés dans les Bouches-du-Rhône (hors Marseille).

Sur le fondement des articles L.441-2 et R.441-9 du CCH modifiés par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, le Conseil de Surveillance décide de créer à cette fin deux CALEOL, dont la composition, le ressort de compétence et le mode de fonctionnement sont définis dans le règlement intérieur.

Elles sont ainsi réparties :

- Une CALEOL sur le Territoire de Marseille
- Une CALEOL sur le Territoire des Bouches-du Rhône (Hors Marseille)<sup>1</sup>

### **3. Compétence territoriale de la CALEOL**

Les CALEOL des Territoires de Marseille et du Territoire des Bouches-du Rhône (Hors Marseille) sont compétentes pour prononcer les attributions des logements relevant du ressort géographique de leur territoire dans son ensemble avec néanmoins des PV distincts entre les attributions de logements familiaux et logements étudiants.

Par ailleurs les compétences de ces commissions ont été élargies par la Loi ELAN.

Désormais, en application de l'article L.442-5-2 du CCH, elles doivent examiner également les conditions d'occupation des logements que le bailleur leur soumet ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elles formulent, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peuvent conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

### **4. Composition de la CALEOL**

Les membres des commissions créées en application de l'article 2 du présent règlement, sont composés comme suit :

- *Membres de droit*<sup>2</sup>

- Les six membres<sup>3</sup> désignés librement par le Conseil de Surveillance dont un représentant des locataires. Les membres des commissions peuvent faire partie du personnel de la société. Le Conseil de Surveillance désigne également des suppléants qui peuvent être choisis parmi le personnel de la SOGIMA (en annexe 1) ;

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

- Le représentant de l'État dans le Département, ou l'un de ses représentants.

- Le Président de l'EPCI mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L.441-1 du CCH.

- *Membres avec voix consultative*

---

<sup>1</sup> La Ciotat, Cassis, Carnoux, Ceyreste, St Victoret

<sup>2</sup> Il appartient à chaque membre de s'abstenir lors du vote en cas de risque de prise illégale d'intérêt

<sup>3</sup> Afin d'éviter tout conflit d'intérêt, les salariés présents lors d'une CALEOL, ne pourront, ni eux, ni un membre de leur famille être attributaire d'un logement social.

- Les réservataires non membres de droit participent pour les logements relevant de leur contingent.
- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365.3, désigné dans les conditions prévues par décret.
- Les Maires d'arrondissement des communes de Marseille ou leurs représentants pour les logements situés dans les arrondissements où ils sont territorialement compétents.

Le Président de la Commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements conformément à l'article R. 441-9 du CCH.

## **5. Désignation du Président de la CALEOL**

Les six membres de la commission élisent en leur sein, lors de la première séance qui suit l'approbation du présent règlement et pour une durée d'une année renouvelable, à la majorité absolue, un Président ainsi qu'un Vice-Président.

Le Président vérifie le quorum, ouvre et clôture la séance, l'anime et signe les PV.

Les Maires ne peuvent participer à cette désignation.

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

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la Commission sera présidée par le Vice-président.

## **6. Durée**

La durée du mandat des membres de la CALEOL est liée à la durée de leur mandat en tant que membre du Conseil de Surveillance ou du Directoire.

Lorsqu'un membre de l'une des Commissions est également salarié de la société, sa qualité de membre de la Commission cesse de plein droit au jour de la perte de sa qualité de salarié.

Chaque membre des commissions peut être remplacé par un ou plusieurs suppléants.

Ces derniers peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil de Surveillance qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement.

Le Conseil de Surveillance a compétence pour révoquer un des membres de la Commission, sur décision motivée et dûment notifiée à l'intéressé.

## **7. Fonctionnement**

Pour chaque dossier examiné, la commission d'attribution fonde sa décision en s'appuyant sur les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles en vigueur (*art. R. 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation*) :

- Attribution
- Attribution par classement

- Attribution sous condition suspensive
- Non-attribution
- Rejet pour irrecevabilité

Pour délibérer et effectuer un choix réel, et lorsque la demande répondant à l'offre du logement est suffisante, la Commission examine au minimum 3 candidatures par logement. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (droit au logement opposable) ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (*Art. R. 441-3, al. 1 du CCH*).

Le réservataire est également soumis à l'obligation de présentation de 3 candidats.

Le cas échéant, la SOGIMA se réserve le droit de compléter le nombre de dossiers, afin que la CALEOL puisse présenter trois candidatures aux fins d'examen.

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

En cas d'absence du Maire ou de son représentant, le Président de la Commission dispose d'une voix prépondérante.

## **8. Processus d'attribution**

Pour chaque logement à attribuer, toutes les informations utiles sur le logement, les caractéristiques socio-économiques du ou des demandeurs, les motivations de la demande sont présentées à la CALEOL.

Une fiche d'analyse de la demande recense notamment les informations suivantes :

### **- Le logement :**

*L'identité du groupe d'habitation / Les références du logement / Le réservataire / Le financement / La typologie / La date de disponibilité / La mensualité brute / les charges provisionnées.*

### **- Le ou les demandeur(s) et les caractéristiques socio-économiques :**

*L'identité du demandeur / DALO / MP / La date de la demande / L'âge du candidat / La composition familiale / Unité de consommation / Les revenus / La structure des revenus / Le revenu fiscal de référence / L'allocation logement / Le résiduel à payer / La RLS / Le reste à vivre et taux d'effort (un calcul distinct sera pris en compte en fonction des éléments constituant les provisions de charges)...*

On notera que le service instructeur, outre les pièces obligatoires, se donnera la possibilité de refuser l'attribution d'un logement en cas d'absence d'une des pièces justificatives complémentaires stipulées par l'Article R.441-2-4 du CCH.

## **9. Décisions et compte rendu d'activité de la Commission**

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés ayant 1 voix délibérative.

Chaque décision de la CALEOL est consignée en séance dans un procès-verbal signé par l'ensemble des membres participants.

Afin d'assurer une totale transparence auprès des demandeurs ainsi que des réservataires, les décisions prises sont enregistrées dans le Serveur National d'Enregistrement.

Le procès-verbal est communiqué aux réservataires des logements présentés lors de la Commission dans un délai maximum de trois jours ouvrés.

Les procès-verbaux et les fiches d'analyse présentés en CALEOL sont conservés par ordre chronologique et numérisés.

#### **10. Critère d'attribution**

Pour chaque dossier examiné, la CALEOL, seule souveraine, fonde sa décision en s'appuyant sur les dispositions légales, règlementaires et conventionnelles.

Le taux d'effort du ménage, formalisé sur le PV de la CALEOL, se situera à hauteur de 35% et pourra néanmoins être dépassé lorsque le reste à vivre ne mettra pas en difficulté le demandeur ; l'analyse se fera au cas par cas.

#### **11. Procédure d'extrême urgence et relogement à titre précaire**

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.

Dans les cas d'extrême urgence, le Président de la CALEOL se réserve le droit d'attribuer un logement en urgence, après avoir obtenu l'accord formalisé par l'envoi d'une télécopie ou d'un mail, d'au moins trois autres membres de la CALEOL et sous réserve du respect des critères d'attribution.

Cette attribution fait l'objet d'une information à la CALEOL, lors de la première réunion qui suit l'attribution.

L'extrême urgence se limite aux évènements suivants :

- Péril imminent
- Incendie
- Catastrophes naturelles

#### **12. Examen des conditions d'occupation des logements**

La CALEOL est chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adéquation des montants de loyers des logements aux ressources du ménage.

Tous les 3 ans, la CALEOL est tenue de faire un point sur la situation des locataires, sur la base des informations recueillies par les enquêtes.

La SOGIMA sera tenu de travailler avec le locataire pour proposer un logement adapté à ses besoins et à ses capacités dans les cas suivants :

- Sous-occupation
- Sur-occupation
- Besoin d'un logement adapté au handicap
- Difficultés financières
- Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé, sans que ce dépassement n'entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux

Lorsque la société constate l'une de ces situations, elle transmet le dossier à la CALEOL dont les compétences sont élargies au-delà de la seule attribution initiale d'un logement.

Elle émet des préconisations, en fonction de ses disponibilités en matière d'offres de relogement à proposer aux locataires.

Ces avis sont communiqués au locataire.

### **13. Secrétariat de la Commission**

Le secrétariat de la Commission est assuré par un membre de la Direction de l'Exploitation de la société.

### **14. Périodicité et lieu des réunions**

Les membres des CALEOL se réuniront au siège de la société, 6, place du 4 septembre – 13007 Marseille.

Dans sa mise en œuvre opérationnelle, les CALEOL se tiendront toutes les semaines : une semaine pour la commune de Marseille et la semaine suivante pour les communes des Bouches-du-Rhône (hors Marseille) avec des sous CALEOL pour les étudiants.

Nous pourrions également faire appel à la visio-conférence si nécessité pour tout ou partie des membres de la CALEOL (Cf. CALEOL dématérialisées durant le Covid-19).

Toutefois la tenue des différentes CALEOL pourra être délocalisée à la demande du Président, dans un autre lieu, qui sera communiqué aux membres de la CALEOL.

### **15. Convocations de la Commission**

Les membres de la Commission sont convoqués aux séances par tous moyens, et principalement par voie électronique.

### **16. Quorum**

La présence de trois membres de la CALEOL est requise afin que cette dernière puisse valablement délibérer.

Les décisions de la CALEOL sont prises à la majorité relative des membres présents et à main levée.

La représentation d'un membre de la Commission peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. Chaque membre de la Commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

Le Maire ou son représentant, membre de droit de la CALEOL, dispose d'une voix prépondérante en cas de partage des voix. En son absence, c'est le Président qui en dispose.

#### **17. Gratuité des fonctions des membres de la Commission**

La fonction de membre de la Commission est exercée à titre gratuit.

#### **18. Bilan d'activité de la Commission d'Attribution des Logements**

La Commission rend compte de son activité régulièrement au Conseil de Surveillance, au moins une fois par an. Par ailleurs, et conformément au paragraphe 4 de l'article R441-9 du CCH, un bilan annuel de l'année n-1, formalisé sur un procès-verbal dédié, est présenté avant la fin du premier trimestre, à l'ensemble des membres de la CALEOL.

#### **19. Confidentialité**

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la Commission sont tenues à la discrétion absolue concernant les informations qui sont portées à leur connaissance.

Tout manquement à cette règle peut faire l'objet d'un rapport du Conseil de Surveillance qui 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.



# SOGIMA

Société de Gestion Immobilière de la Ville de Marseille

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

### - Annexe n°1 -

#### Composition de la CALEOL Marseille

Titulaires	Suppléants
Stéphanie ROGET Directrice Commerciale	Stéphanie BANY Responsable Attributions
Sandrine HELOISE Chargée de Mission Sociale	Marthe FARUGGIA Responsable Recouvrement Amiable
Béatrice DURBEC Directrice des Opérations Locatives	Bruno COLLIN Directeur de l'Exploitation
Kenza CICCIA Assistante du Directeur de l'Exploitation	Stéphanie ARMAND Chargée de Contentieux
Alexis DHERISSON Directeur de la Promotion	Marie-Stéphane LAGLACE Assistante du Directeur de la Promotion
Anne BARELLA Directrice de la Gestion Locative et de la Proximité et du pôle copropriété	Valérie FRATTI Chargée de Gestion Locative

#### Composition de la CALEOL Bouches-du-Rhône (hors Marseille)

Titulaires	Suppléants
Stéphanie ROGET Directrice Commerciale	Stéphanie BANY Responsable Attributions
Sandrine HELOISE Chargée de Mission Sociale	Magali MIZZI Responsable Clientèle
Bruno COLLIN Directeur de l'Exploitation	Kenza CICCIA Assistante du Directeur de l'Exploitation
Eric ROBINEAU Directeur Juridique Adjoint	Laurence SOUBRA Secrétaire Général
Sylvie GIRAUD Chargée de Contentieux	Béatrice DURBEC Directrice des Opérations Locatives
Anne BARELLA Directrice de la Gestion Locative et de la Proximité et du pôle copropriété	Nadine VINCENT Chargée de Gestion Locative