

## REVISION DU REGLEMENT INTERIEUR DES CALEOL AINSI QUE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS.

### REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) DE LA SEM REIMS HABITAT

#### ARTICLE 1- PRINCIPES GENERAUX

L'instauration de Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements dans la Société résulte de l'application des textes suivants :

- Loi d'Orientation pour la Ville : 91-682 du 13 juillet 1991-Art.37 et 38,
- Décret n°92726 du 28 juillet 1992,
- Et les articles L441-2 et R441-9 du code de la Construction et de l'Habitation

Ces commissions désignées par le Conseil d'Administration sont chargées de l'attribution nominative de tous les logements soumis à plafond de ressources à usage d'habitation propriétés de la SEM conformément aux orientations définies par ce dernier.

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution fixe les règles d'organisation et de fonctionnement et précise les modalités de quorum qui régissent ses délibérations.

Il fixe également les règles applicables à la présidence.

La politique de peuplement du patrimoine de la SEM est de compétence exclusive du Conseil d'Administration. Son objectif est le maintien ou/et l'enrichissement de la diversité des peuplements au sein du parc de la SEM dans le cadre des dispositions prévues par la loi et les règlements.

Compte tenu des motifs ci-dessus exposés ; et pour tenir compte de la dispersion géographique du patrimoine de la SEM, il est créé 2 commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

La compétence territoriale de chaque commission couvre les programmes gérés par chaque agence :

Commission n° 1 concernant les logements gérés par l'Agence NORD ainsi que les extérieurs ;

Commission n° 2 concernant les logements gérés par l'Agence SUD et Centre Est.

Pendant la durée de la commission d'attribution, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante. Le vote s'effectue à main levée ou par voie numérique (vote sur tablette) garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs.

Dans les zones connaissant un déséquilibre important entre l'offre et la demande, la CALEOL prend une compétence supplémentaire en examinant tous les 3 ans (date d'anniversaire du bail) les conditions d'occupations des locataires. Elle émet des avis sur les situations d'inadaptation correspondant à des critères prédéfinis (art L442-5-2 du CCH). Sur la base de ces avis, les collaborateurs de l'agence procèdent, avec le locataire, à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

## **ARTICLE 2- COMPOSITION**

Les commissions sont composées de la manière suivante :

### ***Avec voix délibérative :***

- Six membres permanents, désignés librement par le conseil d'administration dont l'un a la qualité de représentant des locataires. Le Conseil d'Administration peut adjoindre des membres suppléants (voir ci- après). L'ensemble des membres ne sont pas nécessairement membres dudit Conseil ;
- Le Préfet du Département ou son représentant ;
- Des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de PLH ou leurs représentants pour les logements situés sur leur territoire ;
- Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- Des suppléants peuvent également être nommés par le Conseil d'Administration pour chaque membre avec voix délibérative en cas d'absence du titulaire.

### ***Avec voix consultative***

Peuvent participer :

- 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 ;

À défaut d'accord entre les associations agréées pour désigner un représentant, il reviendra au Préfet de procéder à sa désignation ;

- Sur demande du Président, un représentant des Centres Communaux d'Action Sociale, ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale, ou toute personne de son choix dont il juge l'audition utile situé sur leur territoire ;
- Des réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent ;
- Des collaborateurs concernés peuvent également participer, à titre consultatif, aux réunions de cette Commission dont ils préparent, exécutent les décisions et assurent le secrétariat.

Peuvent assister aux séances des CALEOL sans voix délibérative ni consultative :

- Le directeur général de la société et le directeur général adjoint
- Tout salarié autorisé à accéder aux données à caractère personnel des candidats ou des locataires

### **ARTICLE 2.1- DURÉE DU MANDAT :**

Les membres des commissions sont nommés pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Ces membres peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement sur décision notifiée à l'intéressé.

## **ARTICLE 2.2- PRÉSIDENCE :**

Les six membres permanents de chaque commission élisent en leur sein à la majorité absolue le Président de la Commission et un vice-Président. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président de la Commission d'Attribution, les séances sont présidées par le Vice-président.

En cas d'absence du Vice-président, les membres désignent un président de séance.

## **Article 2.3- Quorum :**

Chaque commission d'attribution peut valablement délibérer dès lors que 3 membres au moins, ayant voix délibératives, sont présents (non compris le Maire ou son représentant, le Président de l'E.P.C.I et le représentant de l'État) ou participants par Visioconférence.

En l'absence de quorum, le Président de chaque Commission convoque à nouveau les membres dans un délai maximal de cinq jours ouvrables. Celle-ci pourra alors statuer quel que soit le nombre de membres présents.

Les décisions de la Commission sont prises à la majorité des présents et représentés.

En cas de partage égal des voix, la voix prépondérante est accordée au représentant de l'EPCI si celui-ci a mis en place une conférence intercommunale du logement et adopté un plan partenarial de gestion de la demande.

Si ces 2 conditions ne sont pas réunies, le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer dispose de la voix prépondérante.

Tout membre empêché d'assister à une séance informe le secrétariat, par tous moyens appropriés. La remise d'un pouvoir écrit dispense l'absent de cette formalité.

Tout membre peut donner pouvoir à un autre membre de la Commission par lettre simple ou courriel.

Chaque membre ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

## **ARTICLE 3: ORGANISATION**

### **ARTICLE 3.1- CONVOCATION**

Les Commissions se réunissent selon un calendrier fixé annuellement et une convocation est transmise chaque semestre. Elle indique les dates de l'ensemble des Commissions. Le lieu sera précisé lors de l'envoi de l'ordre du jour.

Les convocations avec la liste des logements à attribuer (ordre du jour) sont adressées aux membres de la CALEOL, pour les informer au plus tard 24h avant les Commissions. Celles-ci sont envoyées par mail.

Les convocations doivent être accompagnées d'un ordre du jour qui mentionne les affaires devant être mise en délibération et notamment les références des logements à attribuer.

### **ARTICLE 3.2- RÉUNIONS DES CALEOL**

Les CALEOL se réunissent au siège de l'organisme selon un agenda adapté au nombre et à la fréquence des libérations de logements. Elles peuvent être délocalisées en cas de nécessité.

Ces réunions sont organisées selon un agenda horaire de passage des dossiers pour permettre aux intervenants externes d'être présents pour les dossiers qui les concernent.

Les membres de la CALEOL sont invités à participer en présentiel à ces réunions, mais peuvent, pour limiter leurs déplacements et améliorer l'assiduité, participer en audioconférence ou visioconférence, sur demande préalable auprès du secrétariat des CALEOL.

Les CALEOL se réunissent au minimum 1 fois par mois.

En outre, conformément à l'article L.441-2 du CCH, la séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'État dans le département. Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique

### **ARTICLE 3.3- PRISE DE DÉCISIONS**

Les décisions sont prises à la majorité des avis émis par les membres. Ces avis peuvent être pris par le biais d'une plateforme avec accès sécurisé.

Les avis et décisions des membres sont consignés dans un procès-verbal établi à l'issue des CALEOL, et signé électroniquement ou manuellement par le Président de la CALEOL.

### **ARTICLE 3.4- ATTRIBUTIONS POUR LES SITUATIONS DEVANT ÊTRE TRAITÉES RAPIDEMENT**

Les CALEOL peuvent se prononcer en réunissant leurs membres à distance en cas de dossiers de demande imposant une attribution rapide, de situation de force majeure ou de mesures exceptionnelles.

Les prises des décisions concomitantes obéissent aux mêmes règles d'attribution que les CALEOL physiques, notamment les règles de quorum et par le biais d'une plateforme avec accès sécurisé.

Les membres de la Commission disposent de 24h pour émettre leur avis sur les dossiers en utilisant les codes suivants : Attribution, Non Attribution (décisions défavorables complétées d'un commentaire), Attribution par Classement, irrecevabilité ou renvoi en CALEOL physique.

Les membres avec une voix consultative disposent de 24h pour effectuer des observations sur les candidatures. Ces observations sont visibles de tous les membres.

Les décisions sont prises à la majorité des avis émis par les membres. Le choix de positionner un dossier vers une Commission physique par un seul membre renvoie directement le dossier à la prochaine Commission d'attribution physique.

Les avis et décisions des membres sont consignés dans un procès-verbal établi à l'expiration du délai fixé pour la CALEOL, et signé électroniquement par le Président de la CALEOL.

## **ARTICLE 4- RÔLE ET FONCTIONNEMENT DES COMMISSIONS.**

Elles attribuent nominativement les logements appartenant à la SEM, y compris pour les logements relevant des réservataires.

Pour délibérer et effectuer un choix réel, et lorsque la demande est suffisante, les commissions examinent au minimum 3 candidatures par logement. Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent 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 D331-25.1 du code de la construction et de l'habitation (Art. R.441-3 al.1 du CCH), quand elles examinent les candidatures de logements sous plafonds PLS ainsi que les logements situées dans des résidences identifiées dans la CIA ou le baromètre du service développement social de Reims habitat comme nécessitant un rééquilibrage de peuplement, pour les logements vacants depuis plus de 3 mois ou visités et refusés plus de 3 fois.

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, le service instructeur peut ajouter un ou deux candidats, après avoir prévenu le réservataire.

Les membres de la CALEOL déterminent un ordre de priorité en cas d'acceptation de plusieurs candidatures pour un même logement.

Elles attribuent les logements conformément à la réglementation en vigueur, à la politique d'attribution et aux orientations du Conseil d'Administration.

## **ARTICLE 5- LES RÈGLES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS.**

### **Article 5.1- Instruction des demandes.**

La commission, agissant dans le respect et dans le strict cadre des objectifs réglementaires dictés par le CCH (art. R.441-1 à R.441-17) attribue nominativement les logements du patrimoine de Reims habitat. Les attributions de logements sont effectuées dans le respect du cadre légal fixe aux articles L.441 à L.441.1.4 du CCH et dans l'esprit de la Charte Régionale d'Attribution en vigueur entre les organismes d'habitat social en Champagne-Ardenne.

Les demandes de logements sont, préalablement, instruites par les services habilités au sein de Reims habitat, afin de fournir à la commission toutes les informations nécessaires à la prise de ses décisions, et notamment :

- Le respect des plafonds de ressources ;
- L'adéquation taille de la famille/taille du logement ;
- L'appartenance à un contingent réservataire ;
- La nature des ressources ;
- Les informations connues des services relativement à la situation du locataire (dette, capacité d'appropriation du logement, situation patrimoniale, qualité de la caution etc.) ;
- La solvabilité : taux d'effort et reste à vivre etc.

### **Article 5.2- Examen des demandes par les CALEOL.**

Les commissions procèdent à l'examen des demandes de logements (les bénéficiaires potentiels d'une attribution sont des personnes physiques à l'exception des baux glissants, des dispositifs d'intermédiation locative et des logements loués à des structures accompagnant les publics en difficulté) en tenant compte notamment, du patrimoine, de la composition familiale, du niveau de ressources et des conditions actuelles du logement, de l'ancienneté de la demande de logement, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, de l'activité professionnelle des membres du ménage quand il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Les commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2 procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles L. 441-1, L. 441-1-1 et L. 441-1-2 ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement et hébergement des personnes défavorisées.

Les Commissions exercent en tout état de cause leur mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L.441-1 (critères de priorité) et L.441-2-3 (DALO), en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L.441 (objectifs généraux d'attribution) et ses décrets d'application.

Aucune candidature ne pourra être examinée par la Commission si elle n'est pas pourvue d'un numéro unique départemental (sauf situations d'extrême urgence - voir le paragraphe « procédure d'urgence » du présent règlement).

Les ressources globales du ménage candidat ne peuvent excéder les plafonds fixés par arrêté interministériel et réactualisés chaque année par circulaire ou, le cas échéant, d'arrêtés de dérogation locaux.

Les membres de la Commission doivent avoir connaissance du plafond de ressources correspondant au type de financement du logement proposé.

L'article 4 du Décret n° 2015-523 du 12 mai 2015 modifie l'article R.441-3 du CCH qui régit le fonctionnement des commissions d'attribution. Le texte répertorie les décisions que les CALEOL peuvent prendre, et interdit de recourir à des ajournements.

### **Article 5.3- Décision des CALEOL.**

Pour chaque candidat, les commissions prennent l'une des décisions suivantes :

En application de l'article R441-3 du CCH, les 5 types de décisions suivantes peuvent être prises par la commission d'attribution :

- 1- Attribution du logement proposé à un candidat : la candidature est recevable et obtient le logement.
- 2- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité : cette décision concerne les candidatures recevables (acceptées/non retenues) et acceptées en seconde ou troisième position ; celles-ci pouvant faire l'objet d'une attribution du logement si le candidat classé devant eux se désiste.
- 3- Attribution sous condition suspensive : cette décision s'applique si la commission d'attribution fixe un délai au demandeur pour produire un élément complémentaire. Si la pièce réclamée est fournie dans le délai, le contrat de location peut être signé.
- 4- Non attribution du logement proposé : cette décision s'applique à un moment précis et pour un logement identifié. Ce qui signifie que ce même candidat pourrait être positionné et accepté sur un logement mieux adapté à sa situation. Pour plus de détails sur cette catégorie de décision, il est renvoyé à la charte d'attribution.
- 5- Refus d'attribution couvrant les cas d'irrecevabilité de la demande : cette décision s'applique aux candidatures dont les conditions législatives et réglementaires d'accès à un logement social ne sont pas remplies. Elle s'inscrit dans le cadre de l'Article R441-2-8 listant les motifs de radiation d'une demande.

## **ARTICLE 6- INFORMATIONS SUR LES DÉCISIONS**

Les décisions de la Commission font l'objet des règles suivantes :

- Elles sont portées sur le procès-verbal établi par les services de la SEM et signé par Le Président de la Commission.
- Elles sont Notifiées aux candidats par tout moyen de communication écrit : courrier mail ou courrier postal.
- Elles font l'objet d'une évaluation annuelle sur l'atteinte des objectifs d'attribution (fixés dans les Conventions Intercommunales d'attribution) qui sera établie et présentée à la Conférence Intercommunale du Logement.
- Chaque année, le Conseil d'Administration est tenu informé de l'activité de la Commission. Un bilan statistique des attributions de logement, une analyse des évolutions notables et des recommandations pour l'année suivante lui sont communiqués.
- Un bilan des attributions par rapport aux engagements figurant dans l'accord collectif départemental d'attribution de logement aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales sera établi et adressé à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale.

## **ARTICLE 7- CAS PARTICULIERS**

### **Article 7.1- Procédure d'urgence**

Exceptionnellement, dans le cadre d'un relogement d'extrême urgence (logements sinistrés ou sécurité des demandeurs) le ménage pourra être accueilli dans un logement, et l'attribution prononcée lors de la Commission la plus proche.

Il appartiendra à la Direction générale de s'assurer du respect de la réglementation et notamment que :

- Le demandeur justifie de ses ressources et du non dépassement des plafonds ;
- Le demandeur justifie de la régularité de son séjour sur le territoire français ;
- Le demandeur ne soit pas propriétaire d'un bien immobilier, disponible et correspondant à ses besoins ;
- L'urgence est avérée.

### **Article 7.2- L'échange de logement**

Il s'agit d'une situation où deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier, demandent à procéder à un échange de logement entre eux.

Cet échange est de droit dès lors que l'une des familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Dans ce cas, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède, pour la durée de bail restant à courir.

La Commission en est informée par un bilan annuel.

Pour le cas des demandes d'échanges ne respectant pas strictement le cadre réglementaire, mais pour lesquels les locataires trouvent un accord et acceptent de se substituer dans les termes légaux applicables aux échanges de droit, les CALEOL devront délibérer.

### **ARTICLE 7.3- LE RELOGEMENT TEMPORAIRE :**

Sont exclus d'un examen en CALEOL, les conventions passées dans le cadre d'un relogement temporaire suite à un sinistre, un programme de travaux nécessitant un relogement, etc... Ces situations font,

notamment, l'objet de conventions d'occupation précaire qui organisent les modalités du relogement temporaire ainsi que les conditions et délais de retour dans le logement initial.

## **ARTICLE 8- LES RÈGLES D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS**

Les commissions examinent 2 fois par an, lors d'une réunion physique, les conditions d'occupation des logements situés dans une zone géographique définie par le décret n°2019-634.

REIMS HABITAT leur soumet les dossiers à examiner selon les situations définies ci-dessous :

1. Sur-occupation du logement telle que définie au 3e du I de l'article L 542-2 du code de la sécurité sociale;
2. Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L 621-2 du CCH;
3. Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté.
4. Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes représentant un handicap ;
5. Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Si la commission constate que le locataire est dans l'une de ces situations, elle peut définir les caractéristiques du logement adapté à ses besoins. Elle examine également l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

La Commission formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

Ce principe s'applique à l'ensemble des locataires situées dans la zone B1 (décret n°2019-634 + arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014).

## **ARTICLE 09- CONFIDENTIALITÉ DES INFORMATIONS, TRAITEMENT DES DONNÉES PERSONNELLES CONFORME AUX DISPOSITIONS DU RGPD ET INTERDICTION DE DISCRIMINATION.**

Compte-tenu du caractère nominatif, les membres de la commission sont tenus à la discrétion absolue quant aux informations portées à leur connaissance. Les listings utilisés en séance devront être détruits. Les commentaires et informations formulés sur le portail de gestion de toute CALEOL numérique sont automatiquement supprimés.

Les discriminations dans l'accès au logement sont prohibées par la loi.

À cet égard, l'article 1<sup>ER</sup> de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs indique que « aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal ». Ces motifs sont : l'origine, le sexe, la situation de famille, la grossesse, l'apparence physique, la particulière vulnérabilité économique, le patronyme, le lieu de résidence, l'état de santé, la perte d'autonomie, le handicap, les caractéristiques génétiques, les mœurs, l'orientation sexuelle, l'identité de genre, l'âge, les opinions politiques, les activités syndicales, la capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, l'appartenance ou la non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée.

L'interdiction de discriminer concerne les candidats à la location et leurs garants, et intervient à toutes les étapes de l'accès au logement : du contenu de l'offre de location, en passant par la constitution du dossier, jusqu'à l'examen des candidatures par le bailleur.

Les sanctions applicables au non-respect de ces dispositions sont mentionnées à l'article L.2252 du code pénal.

**ARTICLE 10- DURÉE ET CONDITIONS DE RENOUELEMENT DU PRÉSENT RÈGLEMENT INTÉRIEUR.**

Le présent règlement intérieur est adopté par le Conseil d'Administration dans sa séance du 19 décembre 2023 et il fera l'objet d'éventuelles modifications selon l'évolution de la réglementation ou de la politique du Conseil d'Administration.

Le présent règlement entre en vigueur à compter du 3 janvier 2024.

-----