EUROMÉTROPOLE
METZ HABITAT

LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR
DES CALEOL







SEM EMH

EUROMÉTROPOLE
METZ HABITAT

PRÉAMBULE



Le présent Règlement Intérieur fixe les règles d'**organisation et de fonctionnement** de l'ensemble des CALEOL de la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT conformément aux dispositions des articles L441-2, R441-3 et R 441-9 du code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

ARTICLE 1 : ROLE ET ORGANISATION DES CALEOL

La CALEOL, instance décisionnaire du processus d'attribution des logements, a pour objet de procéder à l'attribution nominative de chaque logement **mis ou remis** en location, appartenant à la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT ou géré par cette dernière dans le cadre d'un mandat de gestion, **dans le respect des dispositions légales et réglementaires.**

Elle prend en compte, dans ses décisions, **la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration de la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT** ainsi que la politique **des EPCI** telle qu'elle est notamment définie dans leur Convention Intercommunale d'Attribution.

Le Conseil d'Administration de la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT, (en raison de la situation géographique de son parc de logement), a fixé à deux le nombre de ses commissions en adoptant la répartition géographique suivante :

- Ville de Metz
- Communes extérieures

ARTICLE 2 : COMPOSITION DES CALEOL

En application de l'article R 441-1 du CCH, le Conseil d'Administration de la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT désigne six représentants par Commission dont l'un des membres à la qualité de représentant des locataires.

Les membres suppléants représentent indifféremment les membres titulaires au sein de la catégorie dans laquelle ils ont été désignés.

La fonction de membre de chaque Commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la Commission qui en exerce la présidence.

- Participent aux CALEOL avec une voix délibérative :

- Les 6 membres désignés par le Conseil d'Administration,
- Le Préfet ou son représentant,
- Le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) où sont situés les logements à attribuer ou son représentant,
- Le Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer ou son représentant. Il participe avec voix délibérative pour l'attribution de ces logements et dispose de la voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

- Participent aux CALEOL avec une voix consultative :

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH,
- Le représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du lieu d'implantation des logements proposés en commission d'attribution de logements, sur appel du président de la CALEOL,
- Le représentant du réservataire du logement à attribuer pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

- Assistent également sans voix délibératives, ni consultatives :

Toute personne exerçant au sein de l'entité, autorisée à accéder aux données à caractère personnel des candidats ou des locataires; le cas échéant, elle ne doit en aucun cas prendre part aux débats.

ARTICLE 3 : DUREE DU MANDAT

Les membres des CALEOL sont désignés par le Conseil d'Administration de la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT.

La durée du mandat des membres de la CALEOL coïncidera avec leur mandat d'Administrateur ou Censeur au sein de la SEM EMH.

Pour les membres extérieurs à la qualité d'Administrateur ou de Censeur, la durée de leur mandat sera égale à celle des membres du Conseil d'Administration s'ils sont désignés concomitamment à l'installation des membres composant ledit Conseil.

Pour les membres désignés en cours d'exercice du Conseil d'Administration, leur mandat expirera automatiquement lors du renouvellement dudit Conseil.

Le mandat des représentants des locataires cesse lorsque leur mandat est terminé, soit au terme des **4 ans.**

Le représentant siégeant au titre de l'article R 441-9 est désigné par les organismes bénéficiant dans le département de l'agrément relatif à **l'ingénierie sociale, financière et technique** prévu à l'article L 365-3 CCH, lorsque cet agrément inclut la participation aux commissions d'attributions. Le mandat de ce représentant ne peut excéder une durée de **5 ans renouvelable.**

Le Conseil d'Administration peut révoquer un membre de la CALEOL.
Il devra, dans cette hypothèse, notifier au membre, l'objet de la révocation par une décision motivée.
En cas de décès, de démission ou de révocation d'un membre de la CALEOL, le Conseil d'Administration désignera un nouveau membre au cours de la session la plus proche et cela pour la durée du mandat restant à courir.

ARTICLE 4 : DESIGNATION DU PRESIDENT

Les 6 membres de chacune des CALEOL élisent, en leur sein, à la majorité absolue, un Président.
En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Président, lorsqu'il est administrateur, est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat de membre de la Commission. Il est rééligible.

La Commission peut désigner, dans les mêmes conditions de désignation, un Vice-Président qui présidera la séance en cas d'absence du Président.

En cas d'absence du Président et du Vice-Président, s'il en existe, **les membres présents devront désigner en leur sein un Président pour la séance.**

ARTICLE 5 : QUORUM

Chaque Commission ne peut valablement délibérer que si **trois de ses membres au moins, avec voix délibératives,** sont présents sans qu'il soit nécessaire que le Maire de la commune ou son représentant soit présent.
Une liste d'émargement est signée par les participants en début de séance.

ARTICLE 6 : REPRESENTATION / POUVOIR

Un membre de la Commission, peut, en cas d'absence, se faire représenter par un autre membre de la Commission. Outre sa propre voix, chaque membre de la CALEOL ne peut recevoir plus d'un pouvoir.
Ce pouvoir est pris en compte dans le calcul du quorum.

Le Président de la CALEOL contrôle la régularité de celui-ci en début de séance.

Un pouvoir est jugé régulier s'il comporte au minimum les noms, prénoms et signatures du représenté et du représentant ainsi que la volonté non équivoque de donner pouvoir à ce dernier.

ARTICLE 7 : DELIBERATION

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés selon la procédure de vote à main levée.
Toutefois, un membre de la CALEOL peut solliciter un vote à bulletin secret.
En cas d'égalité des voix, **le Maire ou son représentant dispose d'une voix prépondérante.**
En son absence, le Président dispose de cette voix prépondérante.

Les logements à attribuer sont présentés par communes, de façon à optimiser la présence des Maires ou de leur représentant.

Les Commissions décident de l'attribution des logements en toute **indépendance et de façon souveraine,** conformément aux orientations définies par le Conseil d'Administration et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les Commissions devront motiver les décisions en cas de refus d'attribution aux candidats proposés.

ARTICLE 8 : LIEU ET MODALITES DES REUNIONS

Les réunions se déroulent au Siège de la **SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT, sis 10, Rue du Chanoine Collin, à METZ**
En cas de modification du lieu de réunion, les participants à la Commission en seront préalablement informés.

Les deux CALEOL se réunissent **au moins deux fois par mois.**

Un planning prévisionnel des réunions est transmis, par courrier et/ou courriel, chaque début d'année, aux membres de la CALEOL, au Préfet, aux Présidents d'EPCI et aux Maires des communes concernées.

Chaque membre de la CALEOL est convoqué au plus tard 48 heures avant la tenue de la séance.

En cas de nécessité, et notamment dans le cadre de la commercialisation de programme neuf, des réunions supplémentaires pourront être organisées.
De la même façon, exceptionnellement, le nombre de CALEOL pourra être réduit, sans être inférieur à une réunion par mois.

ARTICLE 9 : PRESENTATION LORS DES CALEOL

Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 6 Janvier 1978 modifiée et au Règlement Européen RGPD (UE) n°2016/679 du 27 Avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel, les noms, prénoms et numéros uniques des demandeurs positionnés ne seront connus que lors de la séance de la CALEOL.

Les logements sont présentés par un collaborateur de la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT sous forme de fiches récapitulatives comportant les principales caractéristiques du logement proposé et les éléments caractéristiques des dossiers des candidats. Ces fiches récapitulatives sont **projetées.**

Les caractéristiques de peuplement des ensembles immobiliers concernés sont présentées dans les conditions décrites dans la politique d'attribution de la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT.

ARTICLE 10 : CONFIDENTIALITE

Les membres de la CALEOL sont soumis au respect de la réglementation relative à la confidentialité, au respect de la vie privée et au principe de non-discrimination, au même titre que les salariés d'EMH qui y sont soumis conformément à la chartre de déontologie et aux dispositions de leur contrat de travail.
Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 6 Janvier 1978 modifiée et au Règlement Européen RGPD (UE) n°2016/679 du 27 Avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel, la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT, en qualité de responsable de traitement, **doit sécuriser l'accès et l'utilisation des données à caractère personnel traitées lors des CALEOL physiques et numériques.**

Toutes les personnes qui assistent aux CALEOL sont tenues à la **confidentialité** des informations qui sont portées à leur connaissance, et du contenu des débats échangés pendant les sessions.

Aucun document nominatif ne peut être conservé par les membres de la CALEOL en dehors des sessions de CALEOL.

- Catégories des données traitées et finalité de leur traitement

Données relatives aux candidats

Les données traitées lors des CALEOL sont des données à caractère personnel relatives aux candidats positionnés sur un logement. Il s'agit de toutes les données nécessaires à la tenue des CALEOL conformément à la réglementation en vigueur.

Données des membres de la CALEOL

Pour le bon fonctionnement des CALEOL et conformément au présent règlement, les données personnelles des membres de la CALEOL sont également traitées, à savoir :

- Nom et prénom
- Adresse postale et numérique
- Coordonnées téléphonique
- Date de naissance

Les données personnelles des candidats sont traitées lors des CALEOL pour décider de l'attribution ou la non-attribution d'un logement mais aussi de l'Examen d'Occupation des Logements par les locataires en place.

Les données personnelles des membres de la CALEOL sont nécessaires à la tenue des CALEOL.

- Obligation en matière de protection des données

Conformément à la réglementation en vigueur, les participants aux CALEOL ainsi que toutes personnes instruisant les dossiers s'engagent à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver **la sécurité et la confidentialité des informations** auxquelles ils ont accès et notamment d'empêcher qu'elles ne soient accessibles par des personnes non autorisées.

Les membres de la CALEOL s'engagent donc **à respecter les obligations suivantes :**

- **Ne pas utiliser les données et informations** traités à des fins autres que celles spécifiées dans le présent règlement ;
- **Ne pas divulguer ces informations** à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- Prendre toutes les mesures permettant d'éviter toute **utilisation détournée ou frauduleuse** des données auxquelles ils ont accès ;
- Prendre toutes les mesures de sécurité, notamment matérielle, pour assurer **la conservation et l'intégrité des informations** notamment lors des CALEOL numériques.
- **Signaler sans délai toute violation ou faille de sécurité** liée à ces données au référent ;
- **Ne pas prendre de copies ou de photographies des données** affichées sur les écrans du logiciel.

En cas de **non-respect des dispositions** précitées, la responsabilité du membre de la CALEOL concerné peut être engagée sur la base des dispositions des articles 226-17 et 226-22 du code pénal.

Le Conseil d'Administration de la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT pourra prononcer **l'exclusion** dudit membre, en cas de violation de la confidentialité des données ou de non-respect des dispositions précitées.

- Conservation des données

Les PV de CALEOL sont conservés pour une durée de **6 ans puis supprimés.**
Les données des membres de la CALEOL sont conservées en base active uniquement le temps de leur mandat puis supprimées.

ARTICLE 11 : DEONTOLOGIE

La SEM EMH est dotée depuis le 1er Juillet 2024 d'une charte de déontologie liant ses salariés.
Les membres des CALEOL sont aussi tenus de respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens et les règles déontologiques suivantes :

- Garantir l'égalité de traitement des demandeurs ;
- Etre impartial ;
- Observer un devoir de réserve ;
- Assurer la confidentialité des données personnelles des candidats.

Afin de prévenir le risque de conflit d'intérêts, il ne peut exister aucun lien d'ordre :

- Personnel
- Hiérarchique
- Commercial
- Politique dépassant le fonctionnement normal d'une CALEOL.

Entre le demandeur de logement et un membre de la Commission appelé à statuer sur la demande.

Les membres de la CALEOL doivent établir une **cloison étanche** entre leurs intérêts personnels et ceux de la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT.

A défaut, ils encourent les **sanctions prévues pour le délit de prise illégale d'intérêt.**

Dans l'exercice de leurs fonctions professionnelles et de représentation, les membres de la CALEOL ne peuvent donc agir de façon à favoriser leurs intérêts personnels ou ceux d'un membre de leur famille ou encore ceux de toute autre personne ou entité qui leur sont liés directement ou indirectement.
Le conflit d'intérêt peut se définir comme toute situation suscitant un doute sur l'impartialité et l'indépendance dans l'exercice d'un mandat.

Pour s'en prémunir :

- Les membres de la CALEOL ne doivent en aucun cas **rechercher leurs intérêts personnels.** Ils ne peuvent confondre les biens de la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT avec les leurs, directement ou indirectement.
- Les membres de la CALEOL ne peuvent se prévaloir de leur statut pour **influencer la décision d'une autre personne** de façon à favoriser leurs intérêts personnels ou ceux d'un membre de leur famille ou encore, ceux de toute autre personne ou entité liés à eux directement ou indirectement, au détriment de ceux de la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT, de ses partenaires, fournisseurs, locataires ou de son personnel.
- ·Les membres de la CALEOL ne peuvent, directement ou indirectement, accorder, solliciter ou accepter **une faveur ou un avantage indu.**
- Les membres de la CALEOL, de manière générale, doivent se montrer prudents **en évitant de se placer dans une situation de conflit entre leur intérêt personnel et les obligations de leur fonction.**

Les CALEOL ne sont pas publiques et des informations confidentielles peuvent être portées à la connaissance des membres des CALEOL. Il tient donc de rappeler que **la confidentialité est de rigueur.**

Les membres de la CALEOL s'engagent personnellement à respecter la confidentialité totale des informations qu'ils reçoivent, des débats auxquels ils participent et des décisions prises.
Les résultats de la CALEOL sont transmis aux attributaires par le secrétariat d'EMH à l'issue de cette dernière. Toute communication préalablement à cette notification est proscrite.

ARTICLE 12: ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS

Les décisions sont prises à la **majorité** des membres présents ou représentés selon la procédure de vote à main levée.

En cas d'égalité des voix, le Maire de la commune ou son représentant où se situe le logement à attribuer, dispose d'une voix prépondérante.

- Conditions de présentation :

- **Numéro Unique** : le demandeur de logement doit disposer d'un Numéro Unique Départemental délivré par le SNE,

- **Nombre de candidat** : conformément à l'article R 441-3 CCH, il sera présenté *a minima* 3 candidatures par logement. Il peut être dérogé à cette obligation dans les conditions suivantes :
  - Insuffisance de candidature caractérisée par 3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme ou insuffisance de candidatures dans le SNE,
  - Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO,
  - Relogement dans le cadre de l'ANRU ou rénovation urbaine,
  - PLAI adapté ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D 331-25-1,

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats pour ainsi respecter l'obligation de 3 candidats.

- Décisions de la CALEOL :

La CALEOL, après avoir étudié les candidatures des demandeurs, prend l'une des décisions suivantes, prévues à l'article R 441-3 du CCH:

- **Attribution du logement proposé à un candidat**

- **Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité :**

- **Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive :**

- **Non-attribution au candidat du logement proposé :**

- **Rejet pour irrecevabilité**

ARTICLE 13 : EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Tous les 3 ans, à compter de la signature du bail, la CALEOL examine l'état d'occupation des logements suivant les modalités de l'article L 442-5-2 du CCH.

Dans les zones de déséquilibre entre l'offre et la demande visées par l'article R 442-3-3 du CCH, la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT doit soumettre à l'examen de la CALEOL, les locataires se trouvant dans les situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L 542-2 CSS,
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L 621-2 du CCH,
- Logement adapté quitté par l'occupant présentant le handicap,
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté,
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La CALEOL émet un avis qui est notifié au locataire :

- Constat de la situation,
- Orientation ou non vers un relogement,
- Avis sur l'offre de relogement,
- Possibilité d'orienter le locataire vers l'accession sociale.

La sur occupation est ainsi définie (Article R 822-25 CCH)

Une surface habitable globale, au moins égale à 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un ménage sans enfants ou 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne en plus, dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus.

Nombre de personnes	Sur-occupation	Commentaire
1 personne	9 m²	Plus de sur - occupation si logement de + 70 m²
2 personnes	16m²	
3 personnes	25m²	
4 personnes	34m²	
5 personnes	43m²	
6 personnes	52 m²	
7 personnes	61 m²	
8 personnes	70 m²	

La sous-occupation est ainsi définie (Article L 621-2 CCH)

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui ont effectivement leur résidence principale.
Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- L'occupant et son conjoint ;
- Leurs parents et alliés ;
- Les personnes à leur charge ;
- Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location
- Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article.

Nombre de personnes	Sous-occupation
1 personne	**T3 et +**
2 personnes	**T4 et +**
3 personnes	**T5 et +**
4 personnes	**T6 et +**

Sur la base de l'avis émis par la CALEOL et notifié au locataire concerné, le Pôle Commercial et Marketing de la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT, en lien avec le locataire, examinera les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

ARTICLE 14 : PROCEDURE D'ATTRIBUTION EN CAS D'EXTREME URGENCE

Dans les cas d'extrême urgence, lorsqu'un relogement pérenne est nécessaire **pour l'un des locataires de la SEM EUROMETROPOLE METZ HABITAT**, il peut être attribué un logement sans passage préalable en CALEOL aux conditions suivantes :

- Relogement suite à sinistre ne permettant plus l'occupation du logement,
- Relogement en cas de péril ou d'insalubrité déclaré,
- Relogement en cas de catastrophe naturelle ou de problème sanitaire nécessitant un relogement d'urgence,
- Relogement en cas de violences conjugales.

A noter que ce type de procédure doit respecter les dispositifs suivants :

- **Les critères d'attributions communes et règlementaires,**
- **Le relogement doit être quasi concomitant à la perte du logement détruit,**
- **Les règles d'attribution sont conformes au règlement de la CALEOL.**

Le Président de la CALEOL, ou en cas d'absence, le Directeur Général, contacté par tout moyen, **peuvent donner provisoirement un accord, par écrit, à l'attribution d'un logement dans un des cas énumérés ci-dessus.**
Cette attribution fera l'objet d'une confirmation lors d'une prochaine CALEOL.

Sont exclues d'un examen en CALEOL **les conventions d'occupation précaire.**

ARTICLE 15 : CALEOL DEMATERIALISEE

Afin d'optimiser l'empreinte écologique et les temps consacrés aux déplacements, les CALEOL peuvent prendre une forme dématérialisée.

Ces réunions à distance peuvent être organisées quand les CALEOL ne peuvent se réunir de manière physique ou à la sollicitation du Président de la Commission ou à celle du Directeur Général ou du Directeur des Territoires et de la Gestion Commerciale.

Conformément à la réglementation en vigueur, la tenue de ces CALEOL peut se faire au moyen de la visio-conférence ou de la conférence téléphonique.
L'outil utilisé peut être amené à évoluer selon les évolutions technologiques.
La solution retenue est dans tous les cas approuvée par le Préfet.
L'outil utilisé doit garantir à ses membres **un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, une confidentialité des échanges, et un respect de la vie privée des demandeurs.**

Afin de garantir la confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs, les membres de la CALEOL n'ont accès aux dossiers relevant de leur périmètre que par le partage de l'écran de bureau de l'organisateur. **Aucun document ne sera envoyé par mail.**

L'information, quant à la forme dématérialisée, est transmise par la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT, par courrier ou courriel ou tout autre moyen dématérialisé, en principe **deux jours ouvrés** avant la date de la Commission mais en aucun cas plus tard que la veille de sa tenue.

L'émargement consistera en une **confirmation numérique** avant de débuter la séance afin de vérifier si le quorum est atteint (mail, sms ou outil intégré).

Le procès-verbal sera signé par le Président et un des membres de la CALEOL présents au plus tard lors de la prochaine Commission réunie physiquement.

ARTICLE 16 : SECRETARIAT ET PROCES VERBAL

Le secrétariat de la CALEOL est assuré par un collaborateur de la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT.
Il s'assurera de l'émargement de la feuille de présence.
Il dressera un procès-verbal des décisions prises lors des séances.
Le Président et un des membres de la CALEOL présents signeront le procès-verbal après la séance et dans tous les cas au plus tard lors de la CALEOL suivante.
Le document ne devra comporter aucune mention à caractère personnel et retracera strictement les décisions prises lors des réunions.
Il sera conservé par la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT pour une période de 6 ans.

ARTICLE 17 : BILAN DE L'ACTIVITE DES CALEOL

La CALEOL rend compte de son activité, une fois par an, au Conseil d'Administration, conformément à l'article R 441-9 CCH.

EUROMÉTROPOLE
METZ HABITAT

Retrouvez également toute notre actualité sur

www.eurometropolemetzhabitat.fr,

et nos réseaux sociaux

CONSTRUISONS L'AVENIR !
SOYONS SOLIDAIRES, INNOVANTS ET PARTICIPATIFS