

## **PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 17 OCTOBRE 2024**

\*\*\*

Le Conseil d'Administration de la **Société d'Économie Mixte Immobilière de Normandie** s'est réuni **le jeudi 17 octobre 2024 à 15h en ayant recours à la visio-conférence ainsi qu'en présentiel** au siège de la société situé 18 place du Général Leclerc à FECAMP sur convocation de sa Présidente, Madame Angèle PASQUIER.

### **1- Participaient en présentiel :**

- Madame Angèle PASQUIER, Présidente
- Monsieur Régis LEMONNIER, Administrateur
- Madame Fouzia BOUFAGHER, Directrice Générale de SEMINOR,
- Madame Dominique MAUGUE, représentante des salariés de SEMINOR,
- Monsieur Dominique MÉTOT, Vice-Président
- Monsieur Martin RIGAUDIAT, administrateur,
- Monsieur Bernard HAUGUEL, représentant des locataires,

### **2- Participaient en visio-conférence :**

- Madame Marie-Pascale LEROY, représentant l'Assemblée Spéciale,
- Monsieur Olivier MARCHET, représentant Action Logement,
- Monsieur Geoffroy D'ANSELME, représentant la Caisse d'Épargne Normandie,
- Monsieur Anthony GUÉROULT, représentant la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole

### **3- Étaient représentés :**

- Monsieur Francis ALABERT, représentant la ville d'YVETOT, pouvoir à M. GUÉROULT
- Madame Dominique TESSIER, représentant la ville de FECAMP, pouvoir à Mme LEROY
- Madame Marie-Jeanne DEMOL, représentant la ville de BOLBEC, pouvoir à M. MÉTOT

### **4- Étaient excusés :**

- Monsieur Omar BELGHACEM représentant la ville de LILLEBONNE
- Madame Josiane VINCENT, représentante des locataires,
- Madame Amèle MANSOURI représentant la Ville de ROUEN,
- Madame Cindy BETTICHE, représentante des salariés de SEMINOR
- Monsieur André GAUTIER, représentant le Département de la Seine-Maritime,
- Monsieur Frédéric DELOEUVRE, représentant de Territoire & Habitat Normand.

Participaient pour l'organisation du Conseil, Madame Julie LIVER-CARLESI, attachée de Direction, nommée secrétaire de la séance et Madame Karine CHAILLET, juriste, Monsieur Vincent GREMILLET, Directeur administratif et Financier et Monsieur Benjamin WOLFF, Directeur du pôle juridique risques et qualité.

Le Quorum étant atteint, la Présidente déclare alors que le Conseil d'Administration régulièrement constitué peut valablement délibérer. La séance est ouverte à 15h05.

\*\*\*

### **3.6. REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE SEMINOR**

La Commission a pour objet l'attribution nominative des logements appartenant à SEMINOR. Elle met en œuvre les orientations d'attribution telles que définies par le Conseil d'Administration en tenant compte des priorités arrêtées par la réglementation et des engagements de SEMINOR (*accords collectifs, PDALHPD, réservations de logement*) ainsi que des problématiques locales particulières.

L'ensemble des attributions de logement conventionnés et non conventionnés feront l'objet d'un passage en commission d'attribution, de-même que les logements-foyers appelés aujourd'hui Résidence Autonomie.

Dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'État, l'article L442-5-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, le bailleur doit proposer à la commission tous les trois ans, l'examen de l'occupation des logements par des locataires relevant de situations listées dans l'article précité.

Le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) a pour objet de fixer les règles d'organisation et de fonctionnement de cette commission.

**Après lecture du règlement intérieur des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de Seminor, les administrateurs, à la majorité des voix, autorisent Madame La Directrice Générale à signer le règlement intérieur des CALEOL de SEMINOR.**

<b>Suffrages exprimés : 14</b>
<b>Votes pour : 13</b>
<b>Vote contre : 1 (M. HAUGUEL)</b>
<b>Abstention : 0</b>
<b>Sans participation : 0</b>

**Pour extrait certifié conforme**

Fait à Fécamp, le 24/10/2024

La Directrice Générale,  
Fouzia BOUFAGHER



**Société Anonyme d'Economie Mixte  
Immobilière de Normandie**  
**F. BOUFAGHER**  
Directrice Générale  
Directrice de la Maîtrise d'Ouvrage  
16 place du Général Leclerc  
76400 FECAMP  
Tél. 02 35 10 20 76

### **3.6. REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE SEMINOR**

*Mise à jour octobre 2024*

---

**Objet :** La Commission a pour objet l'attribution nominative des logements appartenant à SEMINOR. Elle met en œuvre les orientations d'attribution telles que définies par le Conseil d'Administration en tenant compte des priorités arrêtées par la réglementation et des engagements de SEMINOR (*accords collectifs, PDALHPD, réservations de logement*) ainsi que des problématiques locales particulières.

L'ensemble des attributions de logement conventionnés et non conventionnés feront l'objet d'un passage en commission d'attribution, de-même que les logements-foyers appelés aujourd'hui Résidence Autonomie.

Dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat, l'article L442-5-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, le bailleur doit proposer à la commission tous les trois ans, l'examen de l'occupation des logements par des locataires relevant de situations listées dans l'article précité.

#### **Article 1 : Création des Commissions d'attribution**

Le Conseil d'Administration, qui s'est réuni le 30 mars 2022, a retenu le schéma de la commission d'attribution à savoir :

- Partie 1 : Logements Locatifs de Seine Maritime (76) – Attribution via Symbiose
- Partie 2 : Logements Locatifs du Calvados (14), Manche (50), Orne (61) – Attribution via Imhoweb
- Partie 3 : Logements Foyers (Résidence Autonomie)

#### **Article 2 : Composition des Commissions**

Le Conseil d'Administration, après avoir arrêté le choix de la pluralité de la commission d'attribution et la répartition géographique, a nommé les six membres de la commission ainsi qu'un ou plusieurs suppléant(s) pour chaque membre titulaire.

##### **■ Membres de la commission ayant voix délibérative :**

- les six membres désignés par le Conseil d'Administration, à savoir :

- La Directrice Générale de SEMINOR ou son suppléant
- Un administrateur, ou son suppléant
- Le représentant des locataires au Conseil d'Administration, ou son suppléant
- Trois membres du personnel de SEMINOR, ou leurs suppléants

- Le préfet du ou département(s) concerné(s) ou son(ses) représentant(s)

- Le ou les Président(s) de ou des établissement(s) public(s) de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat

- Le maire ou son représentant de la commune où sont situés les logements à attribuer.

■ Membres de la commission ayant voix consultative :

- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant, dans le département, de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique

- Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent

Ont été nommés par les Administrateurs pour une durée de trois années les personnes figurant en annexe 2.

Les six membres de la Commission désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président de la Commission.

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

Le Président peut être réélu lorsque son mandat arrive à terme.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la Commission désigne en début de séance le membre qui devra présider la séance. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé parmi les membres désignés par le Conseil d'Administration assure la présidence de la séance.

Un quorum d'au moins trois membres présents ou représentés est requis, le Maire de la commune n'étant pas compris. La représentation d'un membre titulaire de la commission est effectuée par la présence de son suppléant.

Chaque membre pourra recevoir un pouvoir, et un seul, de la part d'un autre membre, ce pouvoir ne peut être pris en compte dans le calcul du quorum. Les commissions pourront entendre les personnes de leur choix.

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.

### **Article 3 : Durée**

La durée du mandat du membre représentant les locataires est fixée à **trois ans** et, en tout état de cause, à la perte de la qualité pour laquelle le membre est élu.

La durée du mandat des administrateurs membres de la Commission est fixée à **trois ans** et, en tout état de cause, à la perte de la qualité pour laquelle les membres sont élus.

La durée du mandat des trois membres du personnel de SEMINOR est fixée à **trois ans**. La fin du contrat de travail entre le salarié et SEMINOR met fin à la qualité de membre de la Commission.

Tous les membres de la Commission d'attribution peuvent être reconduits dans leur fonction, sur décision du Conseil d'Administration.

En cas de décès, d'empêchement, de démission ou de perte de la qualité d'administrateur, le Président de la Commission, ou, à défaut, un membre de la Commission, saisira le Conseil d'Administration de la nécessité de procéder à une nouvelle désignation aux fins de remplacer le ou les membres dont la désignation est de sa compétence. Dans ce cas, la durée du mandat ne saurait excéder celle de l'administrateur remplacé.

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

### **Article 4 : Proposition des candidatures soumises aux Commissions**

Les commissions sont chargées d'attribuer nominativement chaque logement locatif. Cela signifie que chaque commission doit effectivement statuer sur l'attribution du logement à un ménage déterminé.

Le ou les candidats peuvent être proposés à chaque commission d'attribution par le Maire de la Commune, les désignataires ou les réservataires, suivant la convention qui lie les uns ou les autres à SEMINOR. Il leur appartient notamment de gérer les listes d'attente, de constituer les dossiers de candidature et d'adresser à SEMINOR une proposition d'attribution dans les meilleurs délais.

Sont également présentés aux commissions d'attribution les dossiers de candidatures faisant l'objet d'un examen prioritaire dans le cadre des accords collectifs départementaux consécutifs à la mise en place du « numéro départemental d'enregistrement des demandes de logements locatifs sociaux », ainsi que les

demandes considérées prioritaires par la commission de médiation et imposées par le représentant de l'Etat dans le département.

Les commissions émettent un avis motivé sur les candidatures directes ou présentées par les réservataires. Cet avis se fait dans le respect des critères d'attribution précisés dans la Charte d'attribution et des engagements annuels quantifiés d'attribution instaurés par :

- La réglementation (dont agrément ASV et projet d'habitat inclusif)
- Les conventions de réservation départementale entre l'Etat et les bailleurs sociaux
- Les Conventions Intercommunale d'attribution entre les EPCI et les bailleurs sociaux
- Les engagements de la Convention d'Utilité Sociale

### **Article 5 : Examen des dossiers**

La commission d'attribution prendra les décisions dans le respect des orientations de la politique d'attribution et de peuplement de SEMINOR et notamment dans le respect des principes ci-dessous :

- La transparence et l'égalité des chances des demandeurs
- La non-discrimination
- La mixité sociale des villes, des quartiers, des résidences
- Le soutien au parcours résidentiel des ménages au sein du parc social

Les dossiers de candidature sont instruits par le/la Chargé de clientèle de SEMINOR ayant en charge la location sur le programme en question.

### **Article 6 : Réunion des Commissions**

La commission d'attribution sera appelée à se réunir les mercredis ouvrables (de manière bimensuel) à 9 heures ou tout autre jour ouvrable de la semaine, sauf cas de force majeure, au siège social de SEMINOR, 16 place du Général Leclerc à FECAMP, et ce pour autant qu'au moins un dossier soit inscrit à l'ordre du jour. La rapidité dans la relocation nécessite la tenue fréquente des commissions le planning des commissions sera ajusté en fonction des besoins et des disponibilités. Chaque membre recevra l'ordre du jour de la ou des commissions qui le concerne 48h à l'avance, une mise à jour de l'ordre du jour pourra être faite au plus tard la veille de la séance par courriel.

L'ordre du jour devra préciser pour chaque logement proposé :

- Numéro unique du demandeur
- Contingent de réservation
- Adresse du logement à attribuer
- Typologie du logement à attribuer
- Montant du loyer du logement à attribuer

Le principe de minimisation prévoit que les données à caractère personnel doivent être **adéquates, pertinentes et limitées** à ce qui est nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont traitées. Les données communiquées sont donc celles qui sont nécessaires au regard de la finalité des CALEOL en conformité avec les Convention cadre définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant des contingents préfectoraux. En conséquence SEMINOR ne communiquera aucune autre donnée à caractère personnel.

Compte tenu de la dispersion géographique du patrimoine de SEMINOR, la commission d'attribution pourra être organisée par visio-conférence grâce à une connexion sécurisée.

L'article 109 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 étend la possibilité d'organiser des commissions sous une forme numérique à toutes les zones géographiques tendues et non tendues et supprime la restriction aux communes assujetties à la taxe sur les logements vacants.

Le Président peut appeler à siéger, à titre consultatif, toute personne de son choix. De plus, les commissions pourront connaître des observations écrites préalablement par le Maire de la commune qui ne pourrait être présent à la séance pour laquelle il a été convoqué.

Les membres de la commission ne peuvent pas prendre part aux délibérations lorsqu'ils ont un intérêt personnel à l'affaire qui en est l'objet.

Spécificités des dossiers de candidatures pour les résidences autonomie.

Les Résidences Autonomie faisant l'objet d'un statut particulier d'établissement médico-social, le passage en commission d'attribution (CALEOL) n'est pas obligatoire. Cependant, SEMINOR a souhaité harmoniser le traitement des instructions et des validations de dossiers. A ce titre, tous les candidats sont présentés à la

CALEOL. Une souplesse est cependant accordée pour permettre plus de réactivité : l'ajout de dossiers sera possible jusqu'à la veille de la commission. Le service Résidence Autonomie se chargeant de prévenir les mairies concernées par ces ajouts.

En cas de nécessité, une commission d'attribution exceptionnelle pourra être organisée avec la participation de la commune.

### **Commission exceptionnelle :**

Dans le cadre de situation d'urgence (cf article 8).

Dans le cadre de la mise en habitation d'un programme neuf, une commission exceptionnelle de premier peuplement pourra être organisée, cette commission pourra être réalisée en délocalisée dans les locaux de la mairie du programme à commercialiser.

### **Article 7 : Décisions des Commissions**

Après avoir entendu tous les avis de ses membres, la commission d'attribution rend une décision à la majorité des membres présents ou représentés ayant voix délibérative.

En cas d'égalité de voix lors du vote de la commission, le maire dispose d'une voix prépondérante.

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

Les commissions d'attribution disposent de toute liberté pour se prononcer sur l'attribution ou le refus des dossiers examinés. Elles peuvent notamment rendre l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat
- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 par le ou les candidats classés devant lui
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive lorsqu'une pièce justificative relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1 est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour SEMINOR de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat
- Non-attribution motivée au candidat du logement proposé (motifs développés en annexe 2)

Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Lors de la commission, des attributions peuvent se faire avec les conditions suspensives mentionnées dans l'annexe 2.

### **Article 8 : Procédure d'extrême urgence**

Dans les cas d'extrême urgence, le Président de la Commission pourra obtenir l'accord formalisé par l'accord d'au moins deux autres membres de la commission pour attribuer directement un logement.

Cette attribution devra faire l'objet d'une information auprès de la Commission lors de la première réunion faisant suite à l'attribution.

L'extrême urgence se limite aux évènements suivants :

- Péril imminent ;
- Catastrophes naturelles ;
- Incendie ;
- Situation urgente avérée ;

## **Article 9 : Conditions d'occupation du logement**

La commission examine également les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

La commission se réunit trimestriellement : en mars, en juin, en septembre, en décembre. Elle se réunit à la suite de l'attribution des logements.

Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Les communes concernées sont situées en zones A, ABIS, B1. Il s'agit de : CANTELEU, DARNETAL, MANEGLISE, MONT ST AIGNAN, MAROMME, OCTEVILLE SUR MER, QUINCAMPOIX, FECAMP, TOUQUES. Il transmet à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

1° Suroccupation du logement telle que définie à l'article L. 822-10 (9m<sup>2</sup> pour une personne seule, 16m<sup>2</sup> pour un couple et 9m<sup>2</sup> par personne supplémentaire dans la limite de 70m<sup>2</sup> pour huit personnes et plus ;

2° Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du présent code (différence de plus d'un entre le nombre de personnes vivant au logement et le nombre de pièces habitables) ;

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 présentant un handicap ;

5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement. La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

La commission d'attribution constate la situation et apporte une préconisation au locataire concerné.

La notification de l'avis de la CALEOL s'effectue par écrit. La notification rappelle l'avis rendu par la CALEOL et la proposition/recommandation faite au locataire.

## **Article 10 : Secrétariat de la commission**

Le secrétariat de la Commission est assuré par le Service Commercial au sein du Pôle de gestion locative de SEMINOR.

## **Article 11 : Procès-verbal et compte-rendu d'activité des Commissions**

Les décisions prises et enregistrées sur le Fichier Départemental de la Demande Locative Sociale feront l'objet d'un procès-verbal qui sera rédigé à l'issue de chaque réunion de la Commission, signé par le président de séance et joint à la feuille de présence signée par les personnes ayant assisté à la séance.

Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

Conformément à la loi du 17 juillet 1978 sur la communication des actes administratifs, le procès-verbal peut être communiqué à toute personne qui en fait la demande. S'il comporte des appréciations relatives aux demandeurs ou des informations relatives à la vie privée, ces mentions doivent être rendues illisibles avant toute communication.

Les réservataires peuvent être informés des décisions prises lors de la commission à leur demande.

Les commissions d'attribution rendront compte de leur activité devant le Conseil d'Administration de SEMINOR au moins une fois par an et établiront à son attention un rapport précisant notamment :

- ♦ Le nombre de logements attribués à la suite d'un accord collectif départemental ou une conférence intercommunale du logement (CIL) ;
- ♦ Le nombre de dossiers examinés par les commissions et les décisions motivées ;
- ♦ Un rapport social succinct sur la teneur des dossiers examinés ;
- ♦ Les propositions ou recommandations émises par les commissions sur la politique d'attribution fixée par le Conseil d'Administration, son application et sur les relations avec les désignataires ou les réservataires de logements.

### **Article 12 : Confidentialité**

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commission d'Attribution sont tenues à la discrétion absolue quant aux informations portées à leur connaissance.

### **Article 13 : Neutralité**

Les membres de la commission d'attribution exercent leur fonction dans le cadre d'une instance de SEMINOR qui est chargée d'une mission de service public. Ils s'engagent à exercer leur fonction dans le respect de la mission ainsi dévolue à SEMINOR et à garantir aux demandeurs une égalité de traitement.

### **Article 14 : Déontologie**

Les membres des Commissions d'Attribution de Logements (CALEOL) sont tenus aux règles déontologiques suivantes, visant à respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens :

- Garantir l'égalité de traitement des demandeurs,
  - Observer un devoir de réserve,
  - Faire preuve de loyauté : respecter les intérêts de SEMINOR,
  - Faire preuve d'intégrité : le membre ne doit pas offrir, ni recevoir des sommes illicites, des remises, avantages en nature, cadeaux dans le but d'influencer sa décision,
  - Faire preuve d'impartialité : les membres ne peuvent se prévaloir de leurs fonctions pour privilégier leurs intérêts personnels ou ceux de leurs proches ou connaissances,
  - Ne pas se mettre en situation de conflit d'intérêts : il ne peut exister aucun lien d'ordre personnel, hiérarchique, commercial ou politique avec un demandeur de logement. Si le lien est supposé ou avéré, le membre de la commission concerné devra s'abstenir de participer au vote. Pour les cas de figure de candidature d'un salarié SEMINOR :
  - Garantir le principe de non-discrimination (en respect avec l'article 225-1 du code pénal : « Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques sur le fondement de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur perte d'autonomie, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation sexuelle, de leur identité de genre, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur qualité de lanceur d'alerte, de facilitateur ou de personne en lien avec un lanceur d'alerte au sens, respectivement, du I de l'article 6 et des 1° et 2° de l'article 6-1 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, de leur capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée.
- La désignation en tant que candidat d'un salarié SEMINOR sera validée par la directrice générale. La demande est instruite dans les mêmes conditions que les autres candidats. Aucun ordre de priorité spécifique ne sera accordé. Il en est de même pour les ascendants, descendants, frères-sœurs, d'un salarié.

Constitue également une discrimination toute distinction opérée entre les personnes morales sur le fondement de l'origine, du sexe, de la situation de famille, de la grossesse, de l'apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de la situation économique, apparente ou connue de son auteur, du patronyme, du lieu de résidence, de l'état de santé, de la perte d'autonomie, du handicap, des caractéristiques génétiques, des mœurs, de l'orientation sexuelle, de l'identité de genre, de l'âge, des opinions politiques, des activités syndicales, de la qualité de lanceur d'alerte, de facilitateur ou de personne en lien avec un lanceur d'alerte, au sens, respectivement, du I de l'article 6 et des 1° et 2° de l'article 6-1 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 précitée, de la capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de l'appartenance

ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée des membres ou de certains membres de ces personnes morales.

Les membres de la CALEOL s'engagent à respecter scrupuleusement ces principes.

**Article 15 : Application et Publication :**

La directrice clientèle et innovation sociale, le Directeur du Pôle gestion locative, la Présidente de la commission d'Attribution des Logements et Examen de l'Occupation des Logements se portent garants du respect de ce règlement intérieur approuvé par le Conseil d'Administration du 17 octobre 2024. Ce règlement fera l'objet d'une mise à disposition au public aux bureaux d'accueil, et sur le site internet de SEMINOR.

**Pour extrait certifié conforme**

Fait à Fécamp, le 24/10/2024

La Directrice Générale,  
Fouzia BOUFAGHER

**Fouzia BOUFAGHER**  
Directrice Générale



EXPERTS IMMOBILIERS ET ECONOMIQUES SPECIALISES EN NORMANDIE

**Société Anonyme d'Economie Mixte  
Immobilière de Normandie**

**F. BOUFAGHER**

Directrice Générale

Directrice de la Maîtrise d'Ouvrage

16 place du Général Leclerc

76400 FECAMP

Tél. 02 35 10 20 76

Annexe 1 : Composition de la CALEOL

Annexe 2 : Motivation des non-attribution en CALEOL



**Annexe 1 :**

**Composition de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.**

Le mandat des membres de la CALEOL a pris effet depuis le **30 mars 2022**.

La mise à jour des membres fait suite à une réorganisation interne d'octobre 2024

**MEMBRES DE LA CALEOL**

Titulaires :

Mme BOUFAGHER (Directrice générale)  
M LEMONNIER (Administrateur)  
M LAMY (Directeur du Pôle Gestion Locative)  
M VENDANGE (Responsable développement commercial)  
Mme MAUGUE Responsable service recouvrement)  
M. HAUGUEL (représentant des locataires)  
Le Préfet du Département concerné  
Le Président de l'EPCI ayant la compétence Habitat  
Le Maire de la commune où sont situés les logements

Suppléants :

M GREMILLET (Directeur du Pôle Finance)  
Mme LEROY (Administrateur)  
Mme BREANT (Directrice relation client)  
Mme LOISON (un(e) assistant(e) du pôle logement)  
Mme FRIBOULET (un(e) assistant(e) du pôle logement)  
Mme VINCENT (représentante des locataires)

\*\*\*

## **ANNEXE 2 : MOTIVATION DES NON-ATTRIBUTION EN CALEOL ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **Article 1 : Les motifs ci-dessous s'imposent à la société et ne lui laissent aucune possibilité d'appréciation :**

- **L'absence de titre de séjour** en cours de validité correspondant à l'un des titres de séjour ou documents prévus par l'arrêté du 29 mai 2019 pris pour l'application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation pour les personnes physiques de nationalité étrangère,
- **Le dépassement du plafond de ressources** : Des ressources excédant les limites réglementaires du financement du logement proposé (sauf dérogations prévues par le CCH ou des arrêtés départementaux).

### **Article 2 : Les motifs aux choix de la société**

- **Être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins** et capacités **peut** constituer un motif de refus (Article L 441-2-2 du CCH). Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social. En cas d'une mobilité professionnelle éloignée ou d'un besoin de décohabitation : les membres de la commission apprécieront la situation du ménage candidat dans sa globalité avant de statuer.
- **Pièces incohérentes**

Il s'agit de l'absence de concordance entre les justificatifs communiqués et la demande de logement. Il est nécessaire de pouvoir faire la preuve du caractère incohérent des pièces fournies. Ce motif justifie de la « mauvaise foi » du demandeur. Certaines vérifications pourront s'effectuer à partir des sites internet existants (impôts, info greffe, auto-entrepreneur.

- **Dossier incomplet**

Il s'agit de la nécessité d'obtenir un complément d'informations sur la situation du demandeur.

- **La composition familiale est non adaptée au logement**

\* soit pour sous-occupation, si le nombre de pièces du logement souhaité est supérieur de plus de 1 au nombre des personnes composant la famille candidate (Article L 621-2 du CCH modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017). La définition d'une situation de sous- occupation s'est assouplie par l'élargissement de la définition de la composition familiale aux enfants en droit de visite ou d'hébergement.

\* soit pour suroccupation si la surface habitable globale du logement demandé est inférieure ou égale à 16 m2 pour 2 personnes, augmentée de 9 m2 par personne supplémentaire (Article R 441-14-1 du CCH en référence aux normes d'habitabilité pour l'allocation logement selon le code de la sécurité sociale). La société considère qu'une famille est également en situation de suroccupation si le

nombre de chambres du logement souhaité est inférieur à la moitié des personnes composant la famille candidate.

- **Le logement n'est pas adapté aux ressources du demandeur**

Le seuil de solvabilité du ménage est ici étudié.

Afin de rechercher la meilleure adéquation possible entre le logement proposé et la capacité financière du ménage, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements s'est fixée des règles de solvabilité tenant compte du calcul du taux d'effort et du reste à vivre le cas échéant.

- Si le taux d'effort réglementaire est inférieur à 35% :

Les dossiers présentant un taux d'effort inférieur ou égal à 35% seront soumis pour attribution à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements. Les restes à vivre par unité de consommation seront indiqués à titre indicatif sans être déterminant dans la prise de décision.

- Si le taux d'effort réglementaire est supérieur à 35% :

Le taux d'effort doit être analysé conjointement avec le reste à vivre. Le ménage avec un taux d'effort supérieur à 35% sera considéré en capacité de faire face au coût du logement si le reste à vivre par unité de consommation est supérieur au RSA socle (déduit du forfait logement). Le dossier sera alors présenté pour attribution.

Si le reste à vivre calculé par unité de consommation est inférieur au RSA socle (déduit du forfait logement), le dossier fera l'objet d'une proposition de non-attribution.

Toutefois, certains dossiers pourront être portés à l'ordre du jour de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements physique si des éléments qualitatifs sont de nature à apporter un regard différent sur la situation comme par exemple :

- Amélioration de la situation financière à venir,
- Capacité financière dégagée,
- Évolution de la composition familiale,
- Rapprochement du lieu de travail

- **Logement non adapté au handicap**

\* soit pour cause d'inadaptation du logement au sens de son accessibilité :

- qu'il s'agisse d'un candidat en situation de handicap désigné sur un logement non adapté ou non accessible

- qu'il s'agisse d'un candidat ne se trouvant pas en situation de handicap ou de mobilité réduite et qui serait désigné sur un logement adapté.

Conformément à l'article R441-4, les logements aménagés pour des personnes handicapées peuvent être, à défaut de candidat, attribués en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

- **Présence d'un contentieux bailleur**

Un refus d'attribution peut être prononcé par référence à l'obligation de tout locataire « d'user de la chose louée en bon père de famille » (article 1728 du code civil) ou d'user paisiblement des locaux loués (article 7 de la loi du 6 juillet 1989)

Des refus pour détention d'animaux dangereux ou bruyants, pour un comportement agressif ou menaçant à l'égard de la société ou des voisins, ou de violences, ou de tapages diurne et nocturne et des refus en cas d'agression verbale d'un agent de SEMINOR pourront être prononcés par la commission d'attribution. Cependant ces refus devront être motivés par des pétitions et/ou des dépôts de plaintes communiqués à la commission d'attribution. Ce motif pourra être utilisé en présence de candidats anciennement locataires ou locataires en place ayant entraîné des troubles ou ayant fait l'objet d'une procédure d'expulsion ou de dépôts de plaintes. Il s'applique également pour les candidats locataires ne respectant pas leur plan d'apurement, les locataires partis avec dette locative, les demandeurs ayant refus plusieurs offres (3 à minima).

- **Sans suite**