

18 OCTOBRE 2022

Séminaire d'action professionnelle sur les CALEOL

Intervention USH



La CALEOL : principales actualités

Des évolutions législatives et réglementaires qui impactent l'activité des CALEOL :

- En 2018, la loi ELAN prévoit l'**examen triennal de certaines situations** d'occupation dans les secteurs concernés par un fort déséquilibre offre / demande ;
- En 2020, dans le contexte de la crise sanitaire, les **CALEOL dématérialisées** se sont généralisées, avec un régime dérogatoire mis en place pour faciliter et simplifier leur mise en œuvre ;
- La loi **3DS** simplifie la tenue des CALEOL dématérialisées ;
- En parallèle de ces évolutions, la **réforme de la gestion de la demande et des attributions** a des impacts nombreux sur l'activité des CALEOL :
 - Mise en œuvre des objectifs d'attribution et suivi de leur atteinte ;
 - Prise en compte actuelle ou à venir de la cotation de la demande ;
 - Généralisation de la gestion en flux et évolution du mode de fonctionnement avec les réservataires.

Focus sur les Caleol dématérialisées (1/2)

Evolution de la législation :

- avant la crise sanitaire : encadrement par l'article L. 441-2 du CCH (notamment nécessité d'avoir l'avis favorable du préfet)
- Pendant la crise sanitaire : textes permettant de déroger au droit commun pour permettre aux OLS de continuer l'attribution de logements durant la crise
- Après la crise : désir du législateur de faciliter la mise en place des CALEOL dématérialisées de façon pérenne (suppression alinéa 21 art L. 441-2 du CCH via la loi 3D du 21 février 2022)

Quel régime juridique désormais pour les CALEOL ? :

- Droit commun: ordonnance du 6 novembre 2014 qui fixe les modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial, par l'utilisation des technologies de la communication par voie électronique, complétée par le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial.
- Mais des spécificités liées aux CALEOL : Qu'elles se tiennent en format « présentiel », en « mixte » ou totalement dématérialisées, les CALEOL répondent au même cadre législatif (composition, convocation, outils numériques sécurisés, concomitance du vote...)
- Des modalités à définir et préciser dans le règlement intérieur du bailleur

Focus sur les Caleol dématérialisées (2/2)

La mise en place des CALEOL dématérialisées soulève plusieurs questions :



La stratégie et l'organisation : quel impact sur l'organisation des CALEOL ? Leur fréquence ? L'articulation entre CALEOL dématérialisée / présentiel ?



Quelles adaptations du règlement intérieur pour intégrer ces évolutions dans les pratiques ?



Quelles mesures prises pour le respect de la protection des données à caractère personnel avec l'utilisation des outils numériques ? Faut-il faire le choix de l'anonymisation ou pseudonymisation ?



Quel choix de solution informatique ?

La possibilité de renvoi à une CALEOL physique lorsque l'un des membres en fait la demande

Focus sur le volet EOL des CALEOL

Objectifs

- Doit permettre une meilleure optimisation de l'occupation du parc social
- Meilleure adéquation situation / logement occupé (ex taille du logement – composition familiale, handicap - logement adapté, etc)
- Meilleure prise en compte des souhaits de mutation

Les principes :

- Un examen triennal des situations par le bailleur :
- De locataires situés sur des territoires tendus ;
- Répondant à 5 situations identifiées.

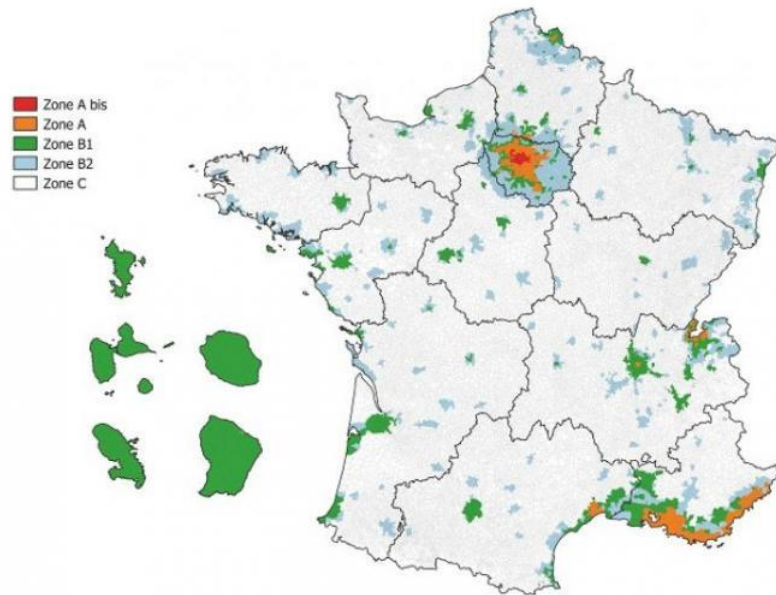
Focus sur le volet EOL des CALEOL

Zones concernées

Zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements

⇒ décret n° 2019-634 du 24 juin 2019 portant diverses dispositions relatives aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux (zones A bis, A et B1 définies en annexe 1 de l'[arrêté du 1er août 2014](#) pris en application de l'[article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation](#).)

[Connaître le zonage d'une commune](#)



Focus sur le volet EOL des CALEOL

Publics ciblés

Locataires qui sont dans une des situations suivantes :

1° Sur-occupation du logement telle que définie au L. 822-10 du CCH ; renvoi au R822-25 du CCH :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8 et +
surface habitable minimale	9 m ²	16 m ²	25 m ²	34 m ²	43 m ²	52 m ²	61 m ²	70 m ²

2° Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH;

Différence de plus de un entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces habitables (1 personne dans un T3 => sous-occupation)

Focus sur le volet EOL des CALEOL

Publics ciblés

3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;

Nécessité pour le bailleur de savoir identifier ces logements

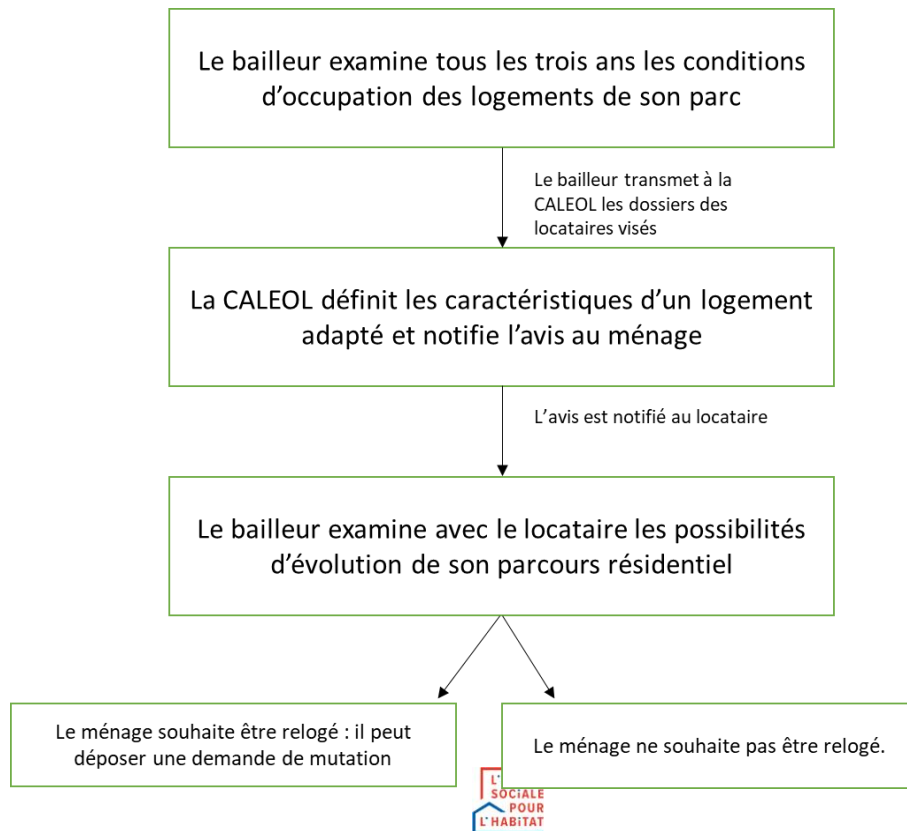
4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;

Comment identifier ces ménages ? Carte mobilité inclusion, AAH, demande de travaux ...

5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

A distinguer de l'application du SLS

Focus sur le volet EOL des CALEOL schéma



Focus sur le volet EOL des CALEOL

A retenir : Le bailleur n'est pas tenu de proposer un relogement dans ce cadre

Art L. 442-5-2 du CCH :

"Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel."

Focus sur le volet EOL des CALEOL

Temporalité et process – 3 étapes essentielles

-En amont de CALEOL :

Comment j'opère mon requête pour me permettre d'identifier les ménages concernés ?
Comment je priorise ? Jusqu'où je vais dans le travail qualitatif pour qualifier et prioriser les situations ?

-Pendant CALEOL :

Comment je prépare la CALEOL ? Quelles données je communique ? A quel rythme la CALEOL se réunit ?

-Après CALEOL :

Comment je notifie ? Quelle offre de service ? Quels moyens j'affecte au traitement des situations ? Est-ce que je propose des entretiens, des visites à domicile ?

Process et recommandations : La détermination des publics cibles

1^{ère} démarche : opérer le requêtage de la base pour identifier :

- Les locataires dont le bail a plus de trois ans, occupant un logement situé en zone A bis, A et B1 et répondant à l'une ou l'autre des 5 caractéristiques applicables (cf public cible)
- Ceci suppose d'avoir mis à jour régulièrement la base locataire à partir des enquêtes OPS / SLS et d'avoir la possibilité d'opérer ces filtres de manière automatisée ou quasi automatisée

Recommandations :

- Dans certains cas, il peut être opportun de qualifier certaines situations en amont de l'examen en CALEOL, cependant, il n'y a aucune obligation d'enquêter préalablement au passage en CALEOL l'ensemble des locataires concernés ;
- S'appuyer sur les données disponibles dans le SI du bailleur ;
- Travailler rapidement avec les éditeurs de logiciel à la mise en forme d'une requête automatique ;
- S'agissant de situations susceptibles d'évolutions (arrivée d'un enfant, d'un nouveau conjoint, etc) et de données fournies pour partie de manière déclarative, il convient de donner la possibilité aux locataires passés en CALEOL de faire état de ces modifications post CALEOL ;
- S'agissant d'un nouveau traitement de données à caractère personnel, il est recommandé de se rapprocher du DPO de l'organisme pour encadrer juridiquement le traitement des données conformément à la réglementation Informatique et Libertés.

Process et recommandations : préparer la CALEOL et la notification au ménages concernés

Il s'agit de :

- Définir la nature des informations présentées en CALEOL
- D'arrêter le rythme des CALEOL
- Préciser ses modalités de fonctionnement (CALEOL dématérialisée)
- D'arrêter le contenu des notifications
- Définir l'offre de service proposée (entretien qualitatif ?)

Et plus largement, il convient d'intégrer ce process dans la stratégie du bailleur en matière d'accompagnement de la mobilité au sein du parc, d'accompagnement des parcours résidentiels de ses locataires.

Un enjeu d'articulation avec le passage à la gestion en flux.

Attention cependant, seule la notification de l'avis de la CALEOL est obligatoire. Le bailleur a une obligation de moyens et non de résultats. D'où la nécessité d'être prudent dans le libellé des notifications. De même, certains organismes s'interrogent sur l'opportunité de notifier dans certains cas (ex des personnes vulnérables telles des personnes très âgées en situation de sous-occupation). Dans ce cas, il est fortement recommandé de documenter pourquoi le bailleur décide de ne pas notifier ou de proposer une alternative (1 rdv, 1 visite à domicile).

Process et recommandations : Comment lancer le processus et gérer l'antériorité ?

Au regard des volumes identifiés, est-il possible d'étaler l'examen dans le temps ?

Plusieurs options possibles :

- Prioriser le passage en CALEOL des locataires cumulant plusieurs critères
- Prioriser les locataires concernés par les critères CALEOL et ayant fait une première démarche volontaire en direction du bailleur (demande de travaux d'adaptation, demande de mutation)
- Prioriser le traitement des situations de sous-occupation, sur-occupation et dépassement de plafonds plus facile à repérer au regard des informations détenues par le bailleur (informations factuelles et à jour)
- Prioriser l'examen des situations « loi Molle »

Attention : si un tel choix est opéré. Il convient de le documenter en cas de contrôle et de mettre en place un dispositif évolutif permettant le traitement à terme de l'intégralité des situations concernées. Attention à ne pas « exclure » le traitement de certaines situations dans le process formalisé « Caleol » du fait de la priorisation.

Les actions conduites par l'USH sur les CALEOL

Un cahier repères (n°65) produit en 2020 sur le renforcement de la mobilité au sein du parc social et le volet EOL des CALEOL

Un Guide relatif à la protection des données à caractère personnel dans les organismes de logement social avec des outils à destination des DPO

Une note de recommandation en cours sur les CALEOL dématérialisées

Un groupe de travail de la commission « attributions, mixité et gestion sociale » sur les CALEOL dématérialisées

Un dispositif d'appui aux AR / UR Hlm pour les accompagner dans des démarches en inter-organisme sur la réforme des attributions





Merci !

14 rue Lord Byron
75384 Paris Cedex 08

01 40 75 78 00

