

REGLEMENT INTERIEUR
DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET
D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DE LOGEMENT D'EMMAÛS HABITAT
CALEOL

SOMMAIRE

| | |
|--|----------|
| ARTICLE 1 : OBJET | 3 |
| ARTICLE 2 – DEONTOLOGIE..... | 4 |
| ARTICLE 3 : COMPETENCE TERRITORIALE | 4 |
| ARTICLE 4 : COMPOSITION DE LA COMMISSION | 4 |
| ARTICLE 5 : EMPECHEMENT – DELEGATION DE POUVOIR | 5 |
| ARTICLE 6 : DUREE DU MANDAT..... | 5 |
| ARTICLE 7 : PRESIDENCE ET REGLE DE QUORUM | 5 |
| ARTICLE 8 : PERIODICITE ET LIEU DES COMMISSION | 6 |
| ARTICLE 9 : MODALITES DE CONVOCATION – ORDRE DU JOUR..... | 6 |
| ARTICLE 10 : FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION | 6 |
| 10-1 Présentation des dossiers..... | 6 |
| 10-2 - Modalités de décision..... | 6 |
| 10-3 Décisions pouvant être prises par la commission d’attribution..... | 7 |
| ARTICLE 11 : MODALITES DE COMMUNICATION DES SUITES DE L’INSTRUCTION | 8 |
| D’UN DOSSIER ET DE DECISION DE LA COMMISSION | |
| ARTICLE 12 : PROCEDURE D’EXTREME URGENCE..... | 8 |
| ARTICLE 13 : BILAN D’ACTIVITE DES COMMISSIONS | 9 |

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logement (CALEOL) sont créées par le Conseil d'Administration dans le respect des dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 1 : OBJET

L'objet du règlement intérieur est de fixer les règles d'organisation et fonctionnement des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logement d'Emmaüs Habitat conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de Construction et de l'Habitation, notamment :

- art. L.441 à L.441-2-6 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) « Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources »,
- art. L.442-5-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) « examen des conditions d'occupation de logement »,
- art.R.441-1 à R.441-12 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) « Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources »
- Loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Attribution des logements

Les commissions statuent nominativement sur tous les logements familiaux construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ; le Conseil d'Administration décide néanmoins d'attribuer également en commission, les logements financés en PLI, ILN et les logements libres. Ces attributions se font dans le respect des règles d'attribution et des orientations de la politique d'attribution de la société, après que la commission a apprécié la situation de chaque ménage demandeur et les caractéristiques du logement à louer. Les attributions des logements locatifs sociaux s'effectuent dans le respect des contingents et droits de réservation, qu'il s'agisse de logements mis en première location, de relocation des logements vacants ou de mutations internes à la société ou entre bailleurs.

Examen d'occupation des logements

A compter du 1er janvier 2019, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements examine les conditions d'occupation des logements signalés par Emmaüs Habitat, ainsi que l'adaptation de ces logements aux ressources des ménages. Elle formule des avis sur les offres de relogement à faire aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Cet examen périodique des conditions d'occupation du logement des locataires devra avoir lieu tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat, afin de proposer "un logement adapté aux souhaits de l'occupant et ses capacités" dans les cas suivants :

- sur occupation telle que définie à l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale,
- sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH,
- départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté au handicap,
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté,
- dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé.

Si la Commission constate que le locataire est bien dans l'une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin. Ensuite Emmaüs Habitat, en lien avec le locataire, examinera les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les sanctions prévues aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du CCH restent applicables aux locataires concernés.

ARTICLE 2 - DEONTOLOGIE

Les membres de la commission sont tenus à respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens et les règles déontologiques suivantes :

- garantir l'égalité de traitement des demandeurs,
- être impartial,
- assurer la confidentialité des données personnelles fournies par les demandeurs dans le respect de la loi informatique et libertés modifiée, intégrant le RGPD,
- observer un devoir de réserve.

Les personnes appelées à assister à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logement, dont les collaborateurs d'Emmaüs Habitat, sont tenues à une obligation de discrétion absolue à l'égard des tiers sur le contenu des débats en séance.

Les membres de la commission s'obligent à se préserver de tout risque de conflits d'intérêt lié à leur fonction au sein de cette commission.

ARTICLE 3 : COMPETENCE TERRITORIALE

Les implantations des résidences d'habitation d'Emmaüs Habitat se situent sur les 8 départements franciliens. Le patrimoine géré est réparti au sein de deux directions territoriales. Le Conseil d'administration a décidé de constituer deux commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements qui correspondent aux deux directions territoriales. Chaque commission est compétente géographiquement pour le patrimoine géré par la direction territoriale.

Il pourra être créé, à la demande d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou de la commune de Paris lorsque, sur le territoire concerné de celui-ci, Emmaüs Habitat dispose de 2000 logements locatifs sociaux, une commission compétente sur ce territoire.

Toutes les commissions sont régies par le présent règlement intérieur.

ARTICLE 4 : COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DE LOGEMENT

Plusieurs commissions étant constituées, leurs membres ne sont pas nécessairement membres du Conseil d'Administration mais sont néanmoins désignés par ce dernier.

Participent aux commissions avec voix délibérative :

- **Six membres désignés nominativement par le Conseil d'Administration**, conformément à l'article R.441-9-III du Code de la construction et de l'habitation :
 - Un administrateur ou une personne qualifiée
 - Le directeur territorial ;
 - Le responsable de gestion locative ;
 - La conseillère sociale ;
 - Le Chargé de gestion locative
 - Un membre du Conseil de d'Administration élu représentant des locataires. Ce représentant sera désigné sur proposition du Conseil d'Administration ;

Ces membres pouvant être révoqués à tout moment par ce Conseil, en particulier en cas de manquement aux dispositions de l'article 2. Le Conseil doit dès lors pourvoir à leur remplacement sans délai.

- **Le représentant de l'Etat dans le département** où sont implantés les logements attribués, ou l'un de ses représentants,
- **les présidents des établissements publics de coopération intercommunale** compétents en matière de programme local de l'habitat ou les présidents du conseil de territoire des

établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris ou leur représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence,

- **Le maire de la commune** où sont situés les logements à attribuer, ou l'un de ses représentants.
- Lorsque qu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 du CCH inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour l'attribution de ces logements, de la commission d'attribution de l'organisme gérant.

Participent aux commissions avec 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, dans les conditions prévues par décret ;
- Pour Paris, les maires d'arrondissement ou leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement ;
- Les réservataires non membres de droit, pour ce qui concerne les logements relevant de leur contingent.

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 5 : EMPECHEMENT – DELEGATION DE POUVOIR

En cas d'empêchement, chaque membre de la commission pourra donner pouvoir à un autre membre de la commission pour le représenter.

Le pouvoir devra être consigné par écrit, chaque membre de la commission ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir.

ARTICLE 6 : DUREE DU MANDAT

La durée du mandat des membres désignés nominativement par le Conseil d'Administration est limitée à leur mandat d'administrateur.

Les membres de la commission exercent leur mandat à titre gratuit.

ARTICLE 7 : PRESIDENCE ET REGLE DE QUORUM

Les membres des commissions désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein à la majorité absolue le ou la président(e) de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu Président. Le Président est élu pour la durée de son mandat de membre de la commission.

En cas d'absence du président, les membres désigneront, à la majorité des présents ou représentés, le Président de séance.

La commission ne peut valablement délibérer que si la moitié des membres désignés par le Conseil d'Administration, soit 3 membres participent à la séance. Les décisions sont prises à la majorité des membres ayant voix délibérative, présents ou représentés.

Tout membre de la commission pourra recevoir un pouvoir de la part d'un autre membre ; ce pouvoir ne pourra toutefois être pris en compte dans le calcul du quorum.

ARTICLE 8 : PERIODICITE ET LIEU DES COMMISSIONS

Chaque commission se réunit une fois par semaine à jour et heure fixe.

La commission peut prévoir une périodicité différente mais elle devra au minimum être réunie au moins une fois tous les deux mois, sauf en l'absence de logements à attribuer. Dans ce cas, un procès-verbal de carence sera établi.

La commission siège dans les locaux de la direction territoriale pour le patrimoine qui lui est rattaché. La durée de chaque commission n'est pas limitée.

CAS SPECIFIQUE : CALEOL NUMERIQUE

Conformément à l'article L441-2 du code de la construction et de l'habitation, la CALEOL peut prendre une forme dématérialisée réunissant ses membres à distance, après accord de représentant de l'Etat dans le département. La CALEOL numérique peut être réalisée par l'usage d'un système de visioconférence.

Pour ce faire, EMMAUS HABITAT mettra à disposition un logiciel ou une plate-forme dédiée qui devra garantir 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.

Pendant la durée de la CALEOL numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante en se prononçant sur les attributions nominatives de leur périmètre par le biais de ce logiciel ou plate-forme préalablement alimenté par les collaborateurs d'EMMAUS HABITAT.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion en la forme numérique et garantissant leur participation effective.

Les convocations seront adressées dans le même formalisme et les mêmes délais qu'une CALEOL en présentiel.

ARTICLE 9 : MODALITES DE CONVOCATION – ORDRE DU JOUR

La convocation est transmise par lettre ou courriel avec accusé de réception, à chaque membre de la commission, au maire de chaque commune concernée et au président de chaque EPCI ou EPT de la métropole du Grand Paris concerné par l'ordre du jour de la commission au moins 2 jours francs avant les réunions.

Conformément à l'article R 441-9 du CCH, le représentant de l'Etat dans le département du siège de la société Emmaüs Habitat, ou l'un de ses représentants, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission.

Le représentant de l'Etat du département concerné est destinataire de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.

La convocation doit comporter l'ordre du jour, le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'ordre du jour comprend l'adresse et les références des logements à attribuer. En cas d'absence d'ordre du jour, la commission est annulée (PV de carence).

ARTICLE 10 : FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION

Une feuille de présence est signée, à l'ouverture de la séance, par les membres permanents et, en cours de séance, par les participants avec voix consultative.

10-1 Présentation des dossiers

Le chargé d'attributions présente ses dossiers devant les membres de la commission. Tout membre de la commission dispose en séance, sous forme papier ou projection, des candidatures présentées à l'aide d'une fiche CALEOL synthétique reprenant les caractéristiques du logement et les éléments d'information concernant le demandeur (situation et composition familiale, situation économique, situation actuelle avec adresse et hébergement ...). Cette fiche permet aux membres de la commission de comprendre la situation, de juger de la pertinence de la proposition du logement, et de statuer sur la proposition soumise.

10-2 Modalités de décision

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

Conformément aux dispositions de l'article R. 441-3 du CCH, la commission examine au moins trois dossiers de candidatures par logement à attribuer sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidature ou d'examen d'une candidature de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L441-2-3 (DALO) ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R331-25-1.

Lorsque les réservataires ne présentent pas 3 dossiers, ils doivent notifier par écrit à la CAL l'insuffisance du nombre de candidat à présenter. Le justificatif sera conservé.

Egalement, l'article L. 441-2-1 du Code de la construction et de l'habitation précise qu'aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la Commission si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement régional et enregistrée dans le système national d'enregistrement (SNE) dans les conditions fixées par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Dans le cas de baux d'habitation à des personnes morales agréées au titre de l'intermédiation locative, la commission d'attribution statue quant à l'attribution à la personne morale.

Outre ses prérogatives réglementaires, la commission a également compétence pour examiner certaines situations particulières, notamment le maintien dans les lieux ou relogement d'un occupant de bonne foi ne pouvant bénéficier d'un transfert ou d'un droit au bail suite au départ ou décès du locataire en titre.

Les relogements d'extrême urgence à titre précaire sont exclus d'un examen en commission, les conventions d'occupations précaires passées dans le cadre d'un relogement temporaire suite à un sinistre, un programme de travaux nécessitant un relogement provisoire.

10-3 Décisions pouvant être prises

Conformément à l'article R441-3 du code de la construction et de l'habitation, pour chaque dossier présenté, la commission peut être amenée à prendre les décisions suivantes :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat ;
- b) 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 ;
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution;
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;

- e) Décision mentionnée au d de l'article R. 441-2-8 notifiée dans les conditions prévues à l'article L. 441-2-2. » à savoir rejet pour irrecevabilité de la demande (ex : dépassement de plafond de ressources)

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés ayant voix délibérative. En cas d'égalité des voix lors d'un vote, le maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou son représentant dispose d'une voix prépondérante.

La commission est souveraine dans ses décisions pour toutes les attributions, de tous les contingents.

Chaque fiche individuelle des CALEOL est signée par le Président de séance et par les autres membres de la commission ayant voix délibérative s'ils sont présents.

Après chaque réunion, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance et par un autre membre de la commission ayant voix délibérative. Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial par la direction territoriale. Une copie du procès-verbal et des fiches synthétiques des CALEOL seront envoyées chaque semaine au secrétariat de la Direction du patrimoine d'Emmaüs Habitat.

ARTICLE 11 : MODALITES DE COMMUNICATION DES SUITES DE L'INSTRUCTION D'UN DOSSIER ET DE DECISION DE LA COMMISSION

Un rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcé par la commission, est notifié par écrit au candidat par LRAR ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise de la notification conformément aux dispositions de l'article R 441-2-8 du CCH.

Postérieurement à la décision de la commission, conformément à l'article R.441-2-17 CCH, le demandeur a accès via sa Demande Logement Social sur le SNE aux informations concernant :

- la décision de la commission, le rang du demandeur en cas d'attribution sous réserve de refus du ou des candidats précédents et les motifs de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive et en cas de non-attribution ;
- en cas de décision d'attribution, la description précise du logement proposé et, le cas échéant, le fait que le logement lui est proposé au titre du droit opposable au logement ;
- les conséquences de son éventuel refus de l'offre de logement faite dans les conditions de l'article R. 441-10 à la suite d'une décision d'attribution prise par la commission d'attribution, notamment lorsque le logement a été proposé au titre du droit au logement opposable.

Dans un souci de mieux informer quant aux suites de l'instruction du dossier de candidature, Emmaüs Habitat a mis en place les modalités de communication suivantes à destination :

Du candidat :

- un courrier de notification d'attribution avec ou sans ordre de classement, ou assortie d'une condition suspensive,
- un courrier de notification de non-attribution en exposant le ou les motifs ;
- un courrier d'information quant à la signature du bail par le candidat de rang inférieur.

Auprès des réservataires et partenaires :

- au réservataire, envoi par courriel des décisions concernant les candidats relevant de son contingent,
- aux Mairies d'arrondissement de Paris, Communes, Etablissements Publics Coopération Intercommunale (EPCI) ou Etablissements Publics Territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris et représentants de l'Etat du département, envoi par courriel de toutes les décisions relevant de son territoire ;

ARTICLE 12 : PROCEDURE D'EXTRÊME URGENCE

Dans les cas d'extrême urgence, le Président de la commission pourra obtenir l'accord, formalisé par l'envoi d'un mail, d'au moins deux autres membres de la commission pour attribuer directement un logement, sous réserve du respect des critères d'attribution.

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
- Incendie
- Catastrophes naturelles
- Danger grave, violence au sein de la cellule familiale

ARTICLE 13 : BILAN D'ACTIVITE DES COMMISSIONS

Un bilan global de l'activité des commissions sera élaboré et présenté au moins une fois par an au Conseil d'Administration.

Il précise notamment :

- le nombre de logements attribués,
- le nombre de dossiers d'attribution présentés en commission,
- le nombre de rejets pour irrecevabilité établis par critère d'irrecevabilité.

Conformément à l'article L441-2-5 code de la construction et de l'habitation, il est rendu compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées.