

REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

ARTICLE 1 – ORGANISATION

Par délibération du 14 juin 2016 le conseil de surveillance de la société a créé, conformément aux dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation et en tenant compte de la dispersion géographique de son parc immobilier locatif plusieurs commissions d'attribution à compétence territoriale.

ARTICLE 2 – OBJET

Les commissions ont pour objet l'attribution nominative de logements, construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant à la société ou gérés par elle, conformément à l'article L. 441-1 du code de la construction.

ARTICLE 3 – COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

La compétence géographique de chaque commission est celle de l'agence ou de l'unité de gestion.

ARTICLE 4 – COMPOSITION DE LA COMMISSION

Chaque commission est composée de **six membres titulaires désignés** :

- Cinq membres désignés par le conseil de surveillance représentant les actionnaires ou leurs représentants
- et un membre du conseil de surveillance représentant les locataires ou son représentant. Ces membres du conseil de surveillance ou leurs représentants sont désignés par le conseil de surveillance sur proposition, pour chaque catégorie d'entre eux, des membres correspondants dudit conseil. Les représentants ne sont pas nécessairement membres du conseil de surveillance.

Les membres représentant les actionnaires sont des représentants de l'activité de gérance désignés par leur directeur.

Les représentants du ou des membres du conseil de surveillance représentant les locataires doivent satisfaire aux conditions d'éligibilité exigées du ou de ces membres.

Pour chaque membre titulaire le conseil de surveillance pourra dans les mêmes conditions désigner un ou plusieurs suppléants

Une même personne peut être désignée par le conseil en qualité de membre de plusieurs commissions ou en qualité de suppléant de plusieurs membres d'une commission.

Les membres des commissions d'attribution peuvent être révoqués à tout moment par le conseil de surveillance qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement.

Chaque commission est également composée **des membres suivants** :

- Du **maire de la commune** où sont situés les logements attribués ou de son représentant qui est membre de droit des commissions
- Du **préfet du département du siège de la société** ou de son représentant qui assiste sur sa demande à toute réunion ;
- Des **maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon** ou de leur représentant qui participent à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents.
- D'un **représentant** désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique.
- Des **présidents des établissements publics de coopération intercommunale** compétents en matière de programme local de l'habitat ou de leurs représentants pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents.
- Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation 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.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de chaque commission n'est pas limitée.

La durée du mandat des membres est limitée à 1 an.

Le conseil de surveillance reconduit chaque année tout ou partie des membres de la commission d'attribution ou désigne de nouveaux membres à l'issue de la présentation du rapport annuel.

ARTICLE 6 – PRESIDENCE DE CHAQUE COMMISSION

Les six membres désignés de chaque commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, le président de la commission d'attribution. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le président est élu pour une durée de 1 an. Il est toujours rééligible.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la commission désigne un président de séance.

ARTICLE 7 – DELIBERATIONS DE LA COMMISSION

Convocation

Les membres de chaque commission sont convoqués aux séances au moins 72 heures à l'avance par écrit et conformément à un calendrier établi par le président.

Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou son représentant, est convoqué dans les mêmes conditions.

Le préfet est destinataire de la convocation et de son ordre du jour.

Le président de chaque commission peut également convoquer à titre consultatif, par tous moyens, les personnes de son choix.

Il peut, notamment, 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 lieu d'implantation des logements.

Quorum

Chaque commission peut valablement délibérer si trois membres de la commission ayant voix délibérative sont présents, non compris le maire ou son représentant.

La représentation d'un membre de la commission peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre de la commission, présent lors de la séance. Chaque membre de la commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir. Ce pouvoir ne peut pas être pris en compte dans le calcul du quorum.

Vote

- Participent avec voix délibérative :
 - Les **six membres titulaires désignés**
 - Le **maire de la commune** où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente.
 - Le **président de la commission d'un organisme mandant** ou son représentant pour l'attribution des logements objet du mandat de gérance

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Le maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou son représentant dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité de voix.

- Les autres membres participent avec voix consultative

Présentation des candidats

L'article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, modifié par les décrets n° 2015-522 et n° 2015-523 en date du 12 mai 2015, fixe les règles de la procédure d'attribution des logements sociaux.

Chaque commission se doit d'examiner au moins trois dossiers pour un même logement sauf :

- en cas d'insuffisance motivée du nombre de candidats
- lorsqu'elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet éligibles au titre du droit au logement opposable (DALO)

Examen des dossiers par la commission d'attribution

Le président de la commission fixe l'ordre de passage des dossiers de candidature, anime la réunion et dirige les débats.

Il contrôle les pièces constitutives des dossiers qu'il soumet le cas échéant à l'examen des autres membres. Parmi celles-ci peuvent figurer des enquêtes dites d'attribution destinées à éclairer la situation des demandeurs

Il est remis en séance aux membres de la commission une fiche de situation du candidat à l'attribution, qui sert de support à la prise de décision.

Tout document ou pièce soumis pour information ou pour examen aux membres de la commission est remis au dossier à l'issue de la décision prise par celle-ci.

Types de décisions des commissions d'attribution et motifs utilisables :

Pour chaque dossier de demande de logement social examiné, la commission prend une décision l'une des cinq décisions suivantes :

1. Attribution du logement proposé :

La décision d'attribution doit être notifiée par écrit au candidat. Ce dernier devra faire connaître son acceptation ou son refus dans le délai de 10 jours à compter de la notification.

2. Attribution du logement proposé à plusieurs candidats, en classant les candidats par ordre de priorité :

L'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats classés devant lui.

- Attribué : rang 2 à 6

Le candidat devra faire connaître son acceptation ou son refus dans le délai imparti par la commission, ce délai ne peut être inférieur à dix jours. L'absence de réponse du candidat dans le délai imparti est considérée comme un refus de sa part.

En cas de refus du candidat, l'attribution du logement est alors prononcée au profit du candidat suivant dans le classement sans qu'il soit nécessaire de soumettre à nouveau le dossier à la commission.

3. Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive :

Lorsque le logement est attribué sous condition suspensive, la commission d'attribution fixe un délai pour recevoir les justificatifs manquants. Ce délai est fixé à 8 jours et court à compter de la notification de la décision de la commission. Les pièces justificatives à fournir sont :

- Les pièces justificatives permettant l'accès au parc social telle que définies par l'arrêté du 24 juillet 2013

Lorsque les conditions sont remplies par le candidat, le logement est attribué au candidat sans qu'il soit nécessaire de soumettre à nouveau le dossier à la commission.

4. Non-attribution du logement proposé :

Chaque décision de non-attribution doit être explicitement motivée par l'une ou plusieurs des décisions suivantes :

- Logement inadapté à la taille du ménage
- Inadéquation des ressources par rapport au montant du loyer
- Candidat propriétaire d'un logement disponible correspondant à ses besoins et capacités
- Agression physique ou verbale
- Documents irréguliers ou incohérents
- Dépassement des plafonds de ressources pour le logement proposé

5. Rejet de la demande pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social

La décision de rejet pour irrecevabilité est prononcée lorsque le candidat ne remplit pas les conditions de séjour ou de ressources pour l'accès à un logement social :

- Ressources supérieures aux plafonds pour l'accès au parc social
- Absence ou irrégularité du titre de séjour pour les candidats étrangers

Procès-verbal

Chaque réunion donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal qui est signé par le président de séance et par un autre membre de la commission. Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial. Une copie de ce procès-verbal peut être remise à chaque membre présent de la commission en fin de séance mais elle est plus généralement adressée aux membres absents et présents dans un délai de 48h00 ouvrés ainsi qu'au préfet.

Notification des décisions

Les décisions rendues par la commission sont transmises par courrier simple expédié à l'adresse du candidat figurant sur son dossier.

S'il s'agit d'une décision d'attribution, le courrier d'information indiquera le délai de 10 jours dont dispose le futur locataire pour faire connaître son acceptation ou son refus de l'offre de logement et précisera que le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Chaque décision de non-attribution ou de rejet pour irrecevabilité doit être motivée et notifiée au demandeur par écrit.

Toute décision de rejet pour irrecevabilité doit être notifiée au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

La décision d'attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive est également notifiée par courrier. Elle informe son destinataire qu'il dispose d'un délai de 8 jours pour fournir les justificatifs manquants avant que la commission ne réexamine son dossier. Ce délai court à compter de la notification de la décision de la commission.

Transfert ou continuité du bail

La commission vérifie que les conditions du transfert ou de continuation de bail en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire sont remplies.

Le bail ne peut continuer ou être transféré qu'au profit :

- du conjoint ;
- des descendants qui vivaient avec le défunt depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ou du décès
- du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ou du décès.

Deux conditions cumulatives doivent être remplies :

- le bénéficiaire respecte les plafonds de ressources, les conditions de nationalité et de permanence sur le territoire français pour l'accès à un logement social
- le logement doit être adapté à la taille du ménage

Ces conditions ne sont pas requises envers :

- le conjoint,
- le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité
- le concubin notoire
- et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans.

A défaut de personnes remplissant ces conditions, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

Le bail est transféré au profit d'une fratrie dans les conditions suivantes :

Lorsqu'une seule et même demande est formulée conjointement par une fratrie, le ménage doit être entendu dans son acception de cellule économique et familiale. Dans ce cas, le bail est transféré de plein droit dès lors que le ménage remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement social et que le logement est adapté à la taille du ménage.

Contestation d'une décision de la commission d'attribution

Tout candidat à l'attribution qui conteste par écrit la décision qui lui a été notifiée voit sa demande examinée par la commission qui se prononce une nouvelle et dernière fois dans les conditions du présent règlement.

ARTICLE 8 – CONDITIONS D'EXERCICE DE LA QUALITE DE MEMBRE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

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. Chaque membre s'interdit de percevoir toute rémunération directe ou indirecte du fait de l'exercice de cette fonction.

De plus chaque membre s'engage à adhérer complètement et sans aucune réserve au présent règlement.

Par ailleurs compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à participer ou à assister aux réunions d'une commission d'attribution sont tenues à une obligation de discrétion et de réserve à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

ARTICLE 9 – PERIODICITE ET LIEU DES REUNIONS

Chaque commission est réunie aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois tous les deux mois, dans un lieu précisé dans chaque convocation.

ARTICLE 10 – REUNIONS PAR VISIO-CONFERENCE

A titre dérogatoire, pour une durée de trois ans à compter du 27 mars 2014, dans les communes non assujetties à la taxe annuelle sur les logements vacants définies au I de l'article 232 du code général des impôts, et après accord du représentant de l'Etat dans le département, la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'Etat dans le département. Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

La société examinera dans quelle mesure ce dispositif peut lui être applicable et, dans l'affirmative, se prononcera sur les modalités de sa mise en œuvre par les commissions d'attribution concernées.

ARTICLE 11 – COMPTE-RENDU DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION

Chaque commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au conseil de surveillance de la société.