

**REGLEMENT INTERIEUR
DE LA
COMMISSION D'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS**

ADOpte PAR DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 30 JUILLET 2020

1 Objet

La Commission a pour objet l'attribution nominative des logements appartenant à la société ou confiés en gestion par un autre organisme par le biais d'un mandat. 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 la société (accords collectifs, PDALHPD, réservations de logement) ainsi que des problématiques locales particulières (art. R.441-9, IV, al. 1 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après « CCH »).

2 Compétence géographique

La commission est compétente pour l'ensemble des logements appartenant à la société ou confiés en gestion par un autre organisme par le biais d'un mandat, quelle que soit leur situation géographique.

3 Composition de la commission d'attribution des logements :

Membres de la commission ayant voix délibérative :

- Six membres, désignés par le Conseil d'Administration [ou Conseil de Surveillance] parmi ses membres, l'un des membres ayant la qualité de représentant les locataires (art. L.441-2, al.1 et art. R.441-9,II, al.3 et III, al. 1 du CCH) ;
- Le Préfet du département concerné ou son représentant (art. L. 441-2, al. 8 et art. R.441-9, II, al. 4 du CCH) ;
- Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou le président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou leur représentant, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence (art. L. 441-2, al. 11 et art. R. 441-9, II, al. 5 du CCH) ;
- Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou son représentant, pour l'attribution de ces logements (art.L.441-2,al.7 et art. R.441-9, II, al. 6 du CCH) ;

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 prévue à l'article L.365-3 du CCH lorsque cet agrément inclut la participation aux commissions d'attribution (art. L. 441-2, al. 6, art. R. 441-9, II, al. 9 et art. R. 441-9-1 du CCH) ;
- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent (art. L. 441-2, al. 10 et art. R. 441-9, II, al. 11 du CCH).

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 (art. L. 441-2, al. 12).

4 Durée

La durée de la commission n'est pas limitée.

La durée du mandat du membre représentant les locataires est limitée à la durée de son mandat, soit quatre ans (art. R.481-6 du CCH), et, en tout état de cause, à la perte de la qualité pour laquelle le membre est élu.

La durée du mandat des cinq autres administrateurs membres de la commission est limitée à la durée de leur mandat d'administrateur, soit 6 ans, et, en tout état de cause, à la perte de la qualité pour laquelle les membres sont élus.

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.

5 Présidence de chaque commission

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 pour la durée de son mandat d'administrateur. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu (Art. R.441-9, II, al. 3 du CCH).

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

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la Commission désigne 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.

6 Périodicité des réunions

La Commission sera réunie au siège de la société autant que de besoin dans le cas de vacance de logement et au moins une fois tous les deux mois (art. R.441-9, IV, al. 2 du CCH).

7 Convocation

Les membres de la commission sont convoqués aux séances par tous moyens, même verbalement, par le Président de la commission, qui peut se substituer la direction de la société ou le responsable du service de la gestion locative sur ordre du jour arrêté par lui.

Les convocations sont envoyées à l'ensemble des membres de la commission accompagnées d'un état prévisionnel des logements destinés à être soumis à l'examen de la commission.

Le secrétariat de la commission est assuré par le responsable de la gestion locative de la société, avec possibilité pour lui de substituer un salarié de l'entreprise pour la tenue de ce secrétariat.

8 Quorum.

La commission peut valablement délibérer si trois membres sont présents ou représentés. La représentation d'un membre de la commission peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. Chaque membre de la commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

9 Gratuité des fonctions des membres de la commission

La fonction de membre de la commission est exercée à titre gratuit.

Les membres désignés par le Conseil d'Administration pourront être indemnisés de leurs frais de déplacement et percevoir, pour chacune de leur participation aux séances de la commission, l'indemnité dite « de frais de déplacement » suivant les dispositions arrêtées par le Conseil d'Administration

10 Fonctionnement

Pour permettre un fonctionnement optimal de la commission, les propositions des communes, du Préfet ou des autres réservataires devront parvenir au secrétariat de la commission au moins cinq jours ouvrés avant la tenue de la Commission.

Pour chaque dossier examiné, la commission d'attribution fonde sa décision (attribution, attribution par classement par ordre de priorité, attribution assortie d'une réserve, non attribution ou rejet pour irrecevabilité) (art.R.441-3 du CCH) en s'appuyant prioritairement sur les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles en vigueur.

Pour délibérer et effectuer un choix réel, et lorsque la demande est suffisante, la commission examine au minimum 3 candidatures par logement. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation (droit au logement opposable) ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du Code de la construction et de l'habitation (Art. R. 441-3, al. 1 du CCH).

En cas d'insuffisance de candidats présentés par le réservataire (l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé (art. R.441-5 du CCH), la commission examinera d'autres candidats issus du fichier [Régional ou Départemental] de la demande locative sociale, contingentés par ces différents réservataires.

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

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement prévue à l'article L. 441-1-5 du Code de la construction et de l'habitation et adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L. 441-2-8 du Code de la construction et de l'habitation, son président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix (art. L.441.2, al. 11 et art. R. 441-9, II, al. 5 du CCH).

A défaut, le Maire de la commune (ou son représentant dûment mandaté) où sont situés les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix (art. L. 441.2, al. 11 et art. R. 441-9, II, al. 6 du CCH). En cas d'absence du Maire ou de son représentant, le Président de la commission dispose d'une voix prépondérante.

Avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant notamment le montant du loyer net, le montant des charges locatives, le montant estimé des dépenses d'énergie, l'immeuble concerné, le type, ainsi que l'étage auquel il est situé.

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle.

La commission connaît ainsi la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la structure de leurs ressources (type de contrat de travail, le détail des prestations sociales), ainsi que leur éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement tel que le FSL ou le Locapass.

Il est également précisé à la Commission une estimation de l'APL ou de l'AL à laquelle les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataire du logement proposé, ainsi que l'estimation du montant de leur loyer résiduel selon un barème actualisable une fois par an et du « calcul du reste à vivre ».

Ces indications visent avant tout à veiller à ce que le logement proposé soit en adéquation avec les souhaits et les possibilités financières des candidats.

Conformément à l'article L. 441-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la Commission d'attribution des logements si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement régional.

La sélection des demandes présentées prend en compte prioritairement, outre l'équilibre social des groupes d'immeubles concernés, les critères suivants :

- les demandes s'inscrivant dans le cadre de conventions de réservation ;
- les demandeurs reconnus comme prioritaires au titre du droit au logement opposable ;
- les demandeurs reconnus comme publics prioritaires au titre de l'Accord Collectif Départemental ;
- l'ancienneté de la demande ;
- les demandes de mutation (notamment pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé) ;
- les critères géographiques exprimés dans la demande ;
- l'adéquation taille du logement - composition familiale ;
- l'adéquation montant de loyer - niveau de ressources.

S'agissant de la première mise en location de logements neufs, toutes les demandes exprimées concernant ces logements sont présentées devant la commission d'attribution des logements.

La commission d'attribution peut classer les candidats par ordre de priorité. L'attribution du logement se fera en faveur du candidat suivant, dans le cas d'un refus du candidat classé avant lui.

La commission peut :

1/ Agréer la demande (avec indication de priorité de localisation, de niveau de loyer et de typologie de logement).

2/ Surseoir à statuer et demander au service de gestion locative un complément d'information.

3/ Refuser la demande, avec motivation du refus par écrit au demandeur (article L. 441-2-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Tout refus d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution, conformément à l'article L. 441-2-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Plusieurs motifs peuvent justifier un refus d'attribution par la Commission, notamment :

- le dépassement des plafonds de ressources ;
- l'absence de titre de séjour régulier ;
- le demandeur est déjà propriétaire d'un logement.

D'autres motifs peuvent être invoqués pour ajourner une candidature ou le cas échéant la refuser, à savoir :

- le dossier du demandeur est incomplet ;
- l'appréciation de la capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives ;
- l'adaptation du logement aux besoins ;
- le statut juridique du demandeur ;
- la localisation ;
- l'absence d'offre disponible correspondant aux besoins du demandeur.

L'obligation de motiver par écrit les refus d'attribution s'applique aux seuls logements concernés par les dispositions relatives aux attributions de logement prévues par le Code de la construction et de l'habitation. Les logements non conventionnés réalisés sur fonds propres ou avec des prêts libres, des prêts 1 %, des PLS non conventionnés ou des PLI ne sont pas visés par cette obligation.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritaire par la commission de médiation et désigné par le Préfet pour être relogé, la Commission d'attribution concernée se prononce sur l'attribution d'un logement comme pour toute autre attribution. En cas de refus de la candidature, la Commission devra argumenter sa décision auprès du Préfet ou du délégataire du droit au logement opposable.

11 Procès-verbal et compte rendu d'activité de la Commission

Les décisions prises et enregistrées sur le Fichier [Régional ou 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.

Le procès-verbal est communiqué aux réservataires des logements présentés lors de la Commission.

La commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au conseil d'administration (*art. R.441-9, IV, al. 3 du CCH*).

12 Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la commission sont tenues à la discrétion absolue concernant les informations qui sont portées à leur connaissance. Tout manquement à cette règle peut faire l'objet d'un rapport au conseil d'administration qui peut prendre des dispositions conformes à la loi et aux règles en vigueur pour retirer, ou faire retirer au besoin par voie de justice, au défaillant la qualité de membre de la commission

Tout refus d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution, conformément à l'article L. 441-2-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Plusieurs motifs peuvent justifier un refus d'attribution par la Commission, notamment :

- le dépassement des plafonds de ressources ;
- l'absence de titre de séjour régulier ;
- le demandeur est déjà propriétaire d'un logement.

D'autres motifs peuvent être invoqués pour ajourner une candidature ou le cas échéant la refuser, à savoir :

- le dossier du demandeur est incomplet ;
- l'appréciation de la capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives ;
- l'adaptation du logement aux besoins ;
- le statut juridique du demandeur ;
- la localisation ;
- l'absence d'offre disponible correspondant aux besoins du demandeur.

L'obligation de motiver par écrit les refus d'attribution s'applique aux seuls logements concernés par les dispositions relatives aux attributions de logement prévues par le Code de la construction et de l'habitation. Les logements non conventionnés réalisés sur fonds propres ou avec des prêts libres, des prêts 1 %, des PLS non conventionnés ou des PLI ne sont pas visés par cette obligation.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritaire par la commission de médiation et désigné par le Préfet pour être relogé, la Commission d'attribution concernée se prononce sur l'attribution d'un logement comme pour toute autre attribution. En cas de refus de la candidature, la Commission devra argumenter sa décision auprès du Préfet ou du délégataire du droit au logement opposable.

11 Procès-verbal et compte rendu d'activité de la Commission

Les décisions prises et enregistrées sur le Fichier [Régional ou 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.

Le procès-verbal est communiqué aux réservataires des logements présentés lors de la Commission.

La commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au conseil d'administration (*art. R.441-9, IV, al. 3 du CCH*).

12 Confidentialité

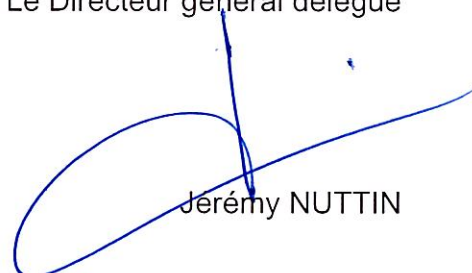
Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la commission sont tenues à la discrétion absolue concernant les informations qui sont portées à leur connaissance. Tout manquement à cette règle peut faire l'objet d'un rapport au conseil d'administration qui peut prendre des dispositions conformes à la loi et aux règles en vigueur pour retirer, ou faire retirer au besoin par voie de justice, au défaillant la qualité de membre de la commission.

Certifié conforme à l'original

Par le représentant légal de la SEMINOC

SEMINOC
1 Place François Mitterrand - BP 40
93330 NEUILLY-SUR-MARNE
Tél. : 01 41 54 81 00
N° RCS - B 382 367 522

Le Directeur général délégué



Jérémie NUTTIN