



REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Composition et fonctionnement

Voté en Conseil d'Administration du 12 octobre 2017

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT)

ARTICLE 1

MISSION

Il est créé, conformément à l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), une commission d'attribution chargée d'attribuer **nominativement chaque** logement locatif mis ou remis en location, ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, appartenant à SDH Constructeur.

La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs conformément aux orientations définies dans le règlement d'attribution des logements de SDH Constructeur.

Le présent règlement intérieur définit l'organisation et les règles de fonctionnement de la commission d'attribution des logements (CAL).

ARTICLE 2

COMPOSITION

La commission est composée de :

Membres de droit avec voix délibérative :

- **6 membres désignés par le Conseil d'Administration de SDH Constructeur**, dont un administrateur élu des locataires.
- **Le préfet**, ou l'un de ses représentants.
- **Le président des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de programme local de l'habitat** où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant dument mandaté.
- **Le Maire de la commune**, où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant dument mandaté.
- Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 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.

Membres avec voix consultative :

- Les réservataires non membres de droit, pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.
- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L.365-3 du CCH.
- Le président de la commission peut appeler à siéger, 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.

Le conseil d'administration peut nommer en son sein un ou plusieurs suppléants pour chaque membre titulaire.

ARTICLE 3

PRESIDENCE ET DUREE DU MANDAT

Les six membres des commissions d'attribution désignés par le Conseil d'Administration sont nommés pour une durée de quatre ans ; durée égale à celle du mandat des administrateurs locataires.

A chaque changement d'un de ces six membres, la commission d'attribution élit à nouveau un Président à la majorité absolue. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

ARTICLE 4

COMPÉTENCE GÉOGRAPHIQUE

Compétence géographique

Des CAL territorialisées peuvent être créées :

- sur décision du Conseil d'Administration de SDH Constructeur, conformément aux dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH ;
- à la demande d'un établissement public de coopération intercommunale tenu de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, lorsque l'organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire concerné.

2 commissions d'attribution ont été créées :

- Commission Nord qui se réunit au siège, 4 rue Pasteur à Valence,
- Commission Sud, qui se réunit à l'agence, 3 place Saint Martin à Montélimar.

Pour chacune des commissions, le conseil d'Administration de SDH Constructeur, désigne librement six représentants, dont un représentant des locataires. Des représentants peuvent être désignés parmi le personnel de l'organisme. Le représentant des locataires de chaque commission d'attribution est nécessairement locataire de SDH Constructeur et satisfaisant aux conditions d'éligibilité exigées des conseillers des locataires eux-mêmes.

A ces six membres, s'ajoute pour chacune des commissions territorialisées les autres membres définis à l'article 2 du présent règlement intérieur.

Commission d'attribution dématérialisée

A titre dérogatoire, pour une durée de six ans à compter du 26 mars 2014 (date de publication de la loi ALUR), 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.

ARTICLE 5

PÉRIODICITÉ

La commission se réunit aux moins 2 fois par mois. La commission doit se réunir suffisamment pour que les délais d'attribution ne soient pas allongés.

ARTICLE 6

CONVOCAION

La commission d'attribution se réunit sur convocation des services de l'organisme Hlm au moins 7 jours avant la CAL, par mail ou courrier adressé à chaque membre de la commission.

Toutefois, la convocation n'est pas obligatoire si les rencontres sont régulières et fixées à la même heure à chaque séance.

Un planning est défini par semestre sur proposition du service instructeur au président de la CAL, ce planning est communiqué aux membres de la Commission, au moins 30 jours avant le 1er jour du semestre civil à venir.

Les représentants des communes et des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat reçoivent en supplément les listes des demandes constituées pour l'attribution des logements situés sur leurs communes.

ARTICLE 7

QUORUM ET POUVOIRS

Chaque commission peut valablement délibérer dès lors que trois membres titulaires ou suppléants au moins élus par le Conseil d'Administration de SDH Constructeur sont présents.

La représentation d'un membre titulaire de la commission est effectuée par la présence de son suppléant.

Il est possible pour chaque membre de la commission de recevoir un pouvoir unique de la part d'un autre membre de la commission. Ce pouvoir ne peut être pris en compte dans le calcul du quorum.

La commission pourra délibérer en l'absence du préfet du département, du président de l'EPCI, du Maire, (ou de leurs représentants) régulièrement convoqués.

ARTICLE 8

REGLE DE MAJORITE

Chaque décision d'attribution résulte d'un vote à la majorité simple des personnes présentes ou représentées ayant voix délibérative.

En cas d'égalité des voix, le président de l'EPCI a une voix prépondérante lorsqu'une Conférence Intercommunale du Logement et un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs ont été mis en place. Le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante dans les cas où le président de l'EPCI n'en dispose pas.

En cas d'absence d'un membre avec voix prépondérante, celle-ci revient au Président de la CAL.

En cas de litige, le président peut décider de faire prendre les décisions par vote à bulletins secrets.

ARTICLE 9

DÉCISIONS DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Règles de présentation des dossiers à la commission

La commission se prononce sur les candidatures titulaires d'un numéro unique d'enregistrement.

Il peut s'agir de demandes externes ou de demandes de mutation interne ou de demandes déposées par une personne morale en vue d'une sous-location ou d'une attribution par le biais d'un « bail glissant ».

La commission examine au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer.

Cependant, il est fait exception à cette obligation dans les cas suivants :

- candidatures de personnes désignées par le préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO : article L.441-2-3 du CCH) ;
- en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

Cas particuliers

Pour les cas particuliers suivants, la Commission est informée, sans avoir à délibérer :

- 1) Mutations internes rendues obligatoires par la loi :
 - droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (démolition, ANRU, etc.) ;
 - droit du locataire de bénéficier d'un échange que le bailleur ne peut refuser (art.9 de la loi du 6 juillet 1989 : lorsque une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse) ;
 - obligation pour le bailleur de proposer un nouveau logement (article 61 de la loi du 25 mars 2009) en cas de sous occupation¹ ou logement adapté non utilisé ;

Ces trois cas ne donnent pas lieu aux règles mentionnées ci-avant (respect des plafonds de ressources, examen de trois candidats).

Toutefois, la CAL notifie au procès-verbal, l'attribution de ces « droits à relogement ».

- 2) Situations relevant de la procédure d'urgence (circulaire du 27 mars 1993) :

En cas d'urgence, destruction d'un logement, incendie, écroulement... qui entraînerait la privation de logement pour une famille, qui se retrouverait sans solution de logement pérenne, la Commission d'attribution de SDH Constructeur autorise à reloger la famille dans son patrimoine et à lui faire signer un bail d'habitation sans passage préalable en C.A.L aux conditions suivantes :

- La famille doit répondre aux conditions d'attributions en matière de titre de séjour et de plafond d'attribution.
- Le relogement doit être concomitant à la perte du logement détruit.
- Le président de la commission d'Attribution devra avoir donné son accord
- La Direction de la gestion Locative devra avoir donné son accord
- La commission d'attribution de SDH Constructeur devra valider ce dossier à la première commission d'attribution qui suivra la signature du bail.

Dans 4 cas d'urgence limitativement énumérés (logement inhabitable suite : à incendie, écroulement ou arrêté de péril immédiat ou déménagement d'urgence suite à menaces ou agression avérées par les services de Police (sauf violences conjugales priorité visée par le CCH)), les services pourront accueillir des demandeurs dans un logement, l'attribution intervenant postérieurement lors de la réunion suivante de la commission.

Dans ces cas les services devront réunir tout document attestant de l'urgence (rapport d'expert, rapport des pompiers, arrêté de péril, plainte, saisine préfectorale ou de police.....)

¹ La sous-occupation est définie par l'article L.621-2 du CCH

assortis d'une saisine du maire de la commune ou la famille à reloger réside. Le relogement ne pourra intervenir qu'après avis du président de la commission d'attribution concernée. Un rapport d'information sera établi et présenté à la commission d'attribution suivante pour validation de l'entrée dans les lieux.

Nature des décisions rendues (article R. 441-3 du CCH)

Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes, motivée explicitement :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat ;
- b) Attribution par ordre de priorité du logement proposé en classant les candidats, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats classés devant lui ;
- c) Attribution du logement sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste nominative (Art. R. 441-2-4-1) est manquante au moment de l'examen en commission ; le bail sera obligatoirement signé si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution et si les conditions d'accès au logement social ne sont pas remises en cause ;
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- e) Rejet/refus d'attribution pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. L'organisme bailleur après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation de la demande un mois après cet avertissement.

Suspension de l'instruction ou gel de la demande :

En cas de comportement agressif d'un postulant envers le personnel de SDH Constructeur et les membres du Conseil d'Administration. La Commission d'attribution se réserve le droit de suspendre l'instruction de la demande.

Ce refus est complété d'une suspension pour une durée variable qu'elle détermine selon la situation et la gravité des faits.

La notification des décisions de la commission

Conformément à l'article L.441-2-2 du CCH 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.

ARTICLE 10

SECRETARIAT DES COMMISSIONS

Le secrétariat des commissions d'attribution est assuré par le service Gestion Locative de l'organisme. Chaque décision de la commission d'attribution (attribution, attribution par classement, non-attribution ou rejet pour irrecevabilité de la demande), est motivée et consignée dans un procès-verbal de séance signé par le Président de la commission. Le procès-verbal mentionne les références du logement attribué, la date de libération des lieux et le nom, prénom et numéro unique de chaque candidat retenu avec le rang d'attribution. Le cas échéant, il mentionne le rejet motivé d'une demande d'attribution.

Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial et classés par ordre chronologique pendant une durée de 5 ans.

Les documents sont consignés dans le dossier du locataire dont la demande a fait l'objet d'une décision de la commission.

ARTICLE 11
COMPTE RENDU DE L'ACTIVITÉ DE LA CAL

Une fois par an la CAL rend compte de son activité au Conseil d'Administration de l'organisme. Le service Gestion Locative présente un rapport en ce sens.

Un bilan annuel de la CAL, réalisé à l'échelle départementale, est rendu public sur le site internet de SDH Constructeur.

ARTICLE 12
APPLICATION DU PRÉSENT REGLEMENT, MODIFICATIONS

Le Président est chargé de l'application du présent règlement.

Celui-ci peut soumettre une adaptation de ce règlement aux membres de la Commission. L'éventuelle modification doit être acceptée à la majorité absolue des voix.

Le présent règlement est applicable pour une durée d'un an, à partir de la date du Conseil d'Administration qui l'a validé. Au bout d'un an, un bilan sera effectué par le Président afin de proposer d'éventuelles modifications à ce règlement.

ARTICLE 12
CONFIDENTIALITÉ

Compte tenu du caractère nominatif des délibérations, les membres de la commission sont tenus à la discrétion absolue sur la nature et la motivation des échanges ayant lieu au cours des délibérations.

En cas de non-respect de cette obligation de la part d'un membre désigné par le Conseil d'Administration, cet organe pourra décider, à titre de sanction, de révoquer le mandat de ce membre.

ARTICLE 13
RECOURS CONTRE LES DÉCISIONS DE LA CAL

Les décisions de la CAL sont souveraines en matière d'attribution.

Les refus d'attribution doivent obligatoirement être motivés afin de pouvoir faire l'objet d'un recours amiable devant la commission d'attribution. La commission examine ce recours dans un délai maximum de 30 jours.

Le présent règlement intérieur est adopté lors du Conseil *d'Administration du 12 octobre 2017*.

Le Président de la Commission d'Attribution
Et le Président de SDH Constructeur,

Les membres de la Commission,