

REGLEMENT INTERIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Préambule

L'attribution nominative des logements locatifs conventionnés participant à la mise en œuvre du droit au logement relève de la seule compétence de la commission d'attribution sur proposition, le cas échéant, de réservataires. Elle s'inscrit dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires insérées dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) et des dispositions de l'article 225-1 du code pénal.

Le conseil d'administration d'HABITAT 08 – Office Public de l'Habitat des Ardennes définit les orientations qui guident les attributions de la commission ainsi que les règles d'organisation et de fonctionnement de celle-ci. Pour des raisons d'efficacité et de réactivité, il a été décidé d'instaurer une commission unique pour l'ensemble du patrimoine locatif à usage d'habitation.

La commission d'attribution des logements est consciente de la nécessaire transparence des pratiques de gestion de la demande et des attributions en garantissant l'égalité de traitement des demandeurs et en réduisant la vacance de logements.

CHAPITRE I – COMPOSITION ET DUREE DU MANDAT DES MEMBRES
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

ARTICLE 1 – DUREE DU MANDAT

La durée du mandat des membres de la commission est limitée à la durée du mandat des administrateurs du conseil d'administration.

ARTICLE 2 – COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Article 2-1 – Représentativité

En vertu de l'article R. 441-9 du CCH, la commission est composée de six membres désignés par le conseil d'administration dont l'un a la qualité de représentant des locataires.

Article 2-2 – Participants de droit

Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe avec voix délibérative aux séances pour ce qui concerne l'attribution de ces logements et peut se faire assister d'un représentant du centre communal d'action sociale.

Le Préfet du département dans lequel se situent les logements à attribuer, ou son représentant, participe avec voix délibérative aux séances de la commission d'attribution des logements.

Les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de Programme Local de l'Habitat ou leurs représentants participent avec voix délibérative aux travaux de la commission pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents.

Article 2-3 - Interlocuteurs associés à la commission avec voix consultative

Sont associés à la commission avec voix consultative :

- le Directeur de la Direction des Solidarités ou son représentant,
- le Directeur de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations ou son représentant,
- le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH,
- les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

La composition de la commission, telle que désignée par le conseil d'administration du 17 décembre 2015, figure en annexe du présent règlement.

CHAPITRE II - ORGANISATION DES SEANCES

ARTICLE 3 - SECRETARIAT

La préparation, la présentation, le suivi des commissions ainsi que l'exécution des décisions sont assurés par les services de l'Office.

ARTICLE 4 - LIEU ET PERIODICITE DES SEANCES

Les séances ont lieu au siège de l'organisme.

La fréquence des réunions de la commission d'attribution des logements est fonction des libérations successives de logements. La commission se réunit au moins une fois tous les deux mois.

ARTICLE 5 - CONVOCATIONS - DELAI

La fixation des dates des commissions est établie selon un calendrier semestriel, voire annuel.

Toute convocation comporte l'ordre du jour et l'ordre de passage des candidats au logement.

Elle est adressée aux membres de la commission, par écrit et/ou par courriel à leur domicile. Elle précise la date, l'heure et le lieu de la réunion.

Le délai de convocation est fixé à **4 jours francs**.

Si, après une première convocation régulièrement faite, le quorum, tel que défini à l'article 8, n'est pas atteint, la commission d'attribution des logements est de nouveau convoquée par tout moyen, sur le même ordre du jour. Elle peut alors valablement se réunir sans condition de quorum.

Tout membre empêché pourra s'excuser ou se faire excuser au début de la séance ou avant celle-ci par courrier, fax, téléphone ou courriel à l'adresse : cal@habitat08.fr.

ARTICLE 6 - POLICE DES REUNIONS

Le Président ou, à défaut le Vice-président ou l'administrateur qui préside la séance, en vertu des termes de l'article 7, fait observer le présent règlement intérieur et exerce la police des réunions.

CHAPITRE III - TENUE DES SEANCES

ARTICLE 7 - PRESIDENCE

Avant la première séance, la commission désigne, pour la durée de son mandat, un Président et un Vice-président.

Les modalités du vote sont laissées à la libre initiative des membres. En cas de partage des voix lors de la phase de désignation, c'est le candidat le plus âgé qui est élu.

En cas d'empêchement du Président, celui-ci attribue une délégation de pouvoir temporaire au Vice-président de la commission. En l'absence du Président ou du Vice-président, c'est le doyen de la commission d'attribution des logements qui est investi des fonctions de Président de séance.

ARTICLE 8 - QUORUM

La commission d'attribution des logements ne délibère valablement que lorsque la majorité de ses membres en exercice est présente, c'est-à-dire trois membres titulaires au moins (non compris le maire et les autres membres de droit).

Chaque membre de la commission peut recevoir un pouvoir de la part d'un autre membre. Ce pouvoir ne peut être pris en compte dans le calcul du quorum. Tout membre de la commission ne peut recevoir plus d'un pouvoir, en plus du sien propre. Il n'y a pas de faculté de déléguer à un tiers.

La commission peut siéger temporairement malgré l'existence d'un siège vacant, mais le conseil d'administration doit s'efforcer de mettre un terme rapide à la situation en désignant un nouveau membre.

CHAPITRE IV - ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION

ARTICLE 9 - PRESENTATION DES DOSSIERS

La commission d'attribution des logements examine les demandes de logement social ayant reçu le numéro unique départemental d'inscription, ainsi que les candidatures ayant fait l'objet d'une transmission par la commission de médiation paritaire prévue par l'article L. 441-2-3 du CCH.

Les logements sont classés par agence, par typologie et par secteur.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, la commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. 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 CCH.

ARTICLE 10 - RECEVABILITE DES DEMANDES

Les bénéficiaires des attributions de logements doivent appartenir à l'une des catégories suivantes :

- **les personnes physiques :**
 - les personnes physiques de nationalité française,
 - les personnes physiques admises à séjourner sur le territoire national selon les dispositions de l'article R. 441-1 du CCH,

dont les ressources n'excèdent pas les limites réglementaires fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge [article L. 442-12 du CCH].

Les niveaux de plafonds de ressources pour les logements conventionnés à respecter sont :

- 60% du plafond pour les logements financés en PLAI,
- 60% du plafond pour 30% des logements d'un programme financé en PLUS,
- 100% du plafond pour les logements financés avec des PLA ou PLUS et les anciens financements,
- 120% du plafond pour 10% des logements d'un programme financé en PLUS,
- 130% du plafond pour les logements financés en PLS.

Ces plafonds sont également applicables en cas de mutation interne.

Il est dérogé à la condition du respect des plafonds de ressources dans les cas suivants :

- dérogations préfectorales jusqu'à 200% du plafond de ressources :
 - o dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville : CHARLEVILLE-MEZIERES : Houillère, Ronde Couture, Manchester, La Couronne ; RETHEL : Cœur de vie ; SEDAN : Torcy Cité, Torcy Centre, Le Lac-Centre ancien,
 - o dans tous les programmes en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville où plus de 65% des locataires bénéficient de l'APL pour le demandeur justifiant de handicap ou de perte d'autonomie par décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes (CDAPH) ou évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressource (GIR) et pour les demandeurs ayant une personne à charge dans cette situation.
 - dérogation préfectorale jusqu'à 175% du plafond de ressources
 - o pour tous les programmes en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville où plus de 65% des locataires bénéficient de l'APL.
 - conformément à l'article 5 de la loi du 4 mars 1996, il n'est pas appliqué de plafonds de ressources aux demandeurs déjà logés en HLM dans un logement devenu trop grand par suite d'événements familiaux et qui souhaitent obtenir un logement plus petit (la sous-occupation s'entend désormais lorsque le nombre d'occupants est inférieur de plus de un par rapport au nombre de pièces principales),
 - il n'est pas appliqué de plafonds de ressources aux locataires logés dans un logement adapté au handicap et ne présentant plus de handicap,
 - lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'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.
- **les personnes morales :**
 - les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du CCH,
 - les organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou à des personnes de moins de trente ans,
 - les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de sous-louer à des étudiants,
 - les personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'à des personnes âgées ou à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants,
 - les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences définies à la section 2 du chapitre III du titre II du livre 1er du même code, en vue de sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques,
 - les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de sous-louer des meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier, tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail,
 - les établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées,

selon les conditions fixées par l'article L. 442-8-1 du CCH.

ARTICLE 11 - EXAMEN DES DOSSIERS

A l'aide des éléments récapitulatifs de la demande des candidats au logement, la commission attribue nominativement chaque logement locatif vacant ayant bénéficié d'une aide de l'Etat ou ouvrant droit à

l'aide personnalisée au logement, y compris les logements faisant l'objet d'un droit de réservation. La commission statue tant sur les premières demandes que sur les mutations internes.

En cas de force majeure, la mise en place dans un logement peut s'effectuer en urgence, avant que l'attribution ne soit prononcée par la plus prochaine commission : sinistre, catastrophe naturelle, annulation d'un préavis après proposition du logement, sortie après une hospitalisation, violence conjugale avérée, situation d'indigence, insalubrité des lieux loués, mutation professionnelle.

ARTICLE 12 - CRITERES DE PRIORITE

L'attribution des logements est subordonnée à la prise en compte des orientations arrêtées par le conseil d'administration, dans le respect des critères généraux d'attribution des logements définis par le code de la construction et de l'habitation, tout 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 du CCH et L. 441-2-3 du CCH en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

Ces principes sont les suivants sous réserve que la demande comporte l'ensemble des pièces justificatives de moins d'un an d'ancienneté ou renouvelée dans l'année, et que la candidature respecte les plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les Habitations à Loyer Modéré, y compris dans le cadre de la dérogation du Préfet des Ardennes :

Priorité d'attribution aux :

- personnes désignées par le Préfet comme prioritaires au regard de la mise en œuvre de la loi du 5 mars 2007 sur le droit au logement opposable (DALO),

Puis priorité d'attribution notamment aux :

- personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code,
- personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,
- personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1^{er} du même code,
- personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale des familles,
- personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal,
- personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), la convention intercommunale d'attribution (CIA) et les accords collectifs mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

Les autres demandes de logement social sont satisfaites, par priorité, au bénéfice de catégories de personnes définies à l'article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation et selon les modalités suivantes :

- capacité contributive et composition de la famille en rapport avec les caractéristiques du logement, après déduction des éventuelles aides aux logements,
- comportement conforme aux règles de l'habitat collectif (article 7 de la loi du 6 juillet 1989),
- ancienneté de la demande d'attribution,
- prise en compte de la sous-occupation d'un logement,
- prise en compte d'une cohabitation,
- prise en compte d'une affectation nouvelle dans la localité,
- dette locative en cours d'apurement par le postulant,
- éloignement du lieu de travail,
- logement de fonction,
- jeune ménage,
- proximité des équipements répondant aux besoins du demandeur,
- activité professionnelle pour les assistantes maternelles agréées.

Lorsque la commission d'attribution des logements utilise, parmi les informations dont elle dispose pour proposer un logement adapté au demandeur selon les critères fixés aux articles L. 441 et L. 441-1, le taux d'effort des personnes qui vivront au foyer, ce taux est calculé selon la méthode définie par arrêté du ministre chargé du logement du 10 mars 2011 modifié.

Dans le cadre d'une demande de mutation, le logement libéré devra être en bon état d'entretien.

ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS CONTRACTUELS D'ATTRIBUTION D'HABITAT 08

Conformément à l'article R. 441-5 du CCH, il est tenu compte des obligations de réservations avec les collectivités territoriales et les collecteurs 1% lors de la mise en location initiale ou ultérieure en contrepartie de financement, apport de terrain ou garantie financière.

La convention de réservation relative au contingent préfectoral issue de l'arrêté du 10 mars 2011 modifié précise la nature des informations à prévoir dans la convention de réservation par l'Etat ainsi que les modalités d'échange d'informations nécessaires à la mise en œuvre du contingent préfectoral.

ARTICLE 14 - PRISE DE PAROLE

Tout membre voulant prendre la parole sur un dossier doit la demander. Le Président accorde la parole dans l'ordre des demandes. Si plusieurs demandes sont présentées simultanément, le Président fixe le tour de prise de parole des orateurs.

ARTICLE 15 - DECISIONS

Article 15-1 - Modalités de vote

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

En cas d'égalité des voix, la voix prépondérante est attribuée au représentant de l'EPCI à la double condition :

- qu'il ait créé une conférence intercommunale du logement,
- qu'il ait adopté un plan partenarial de gestion de la demande.

Si ces deux conditions ne sont pas réunies, c'est le maire de la commune sur laquelle se situent les logements à attribuer qui disposera de la voix prépondérante.

Dans un souci d'efficacité de gestion, le Président de l'EPCI ou le Maire peut être averti par tous moyens (courrier, téléphone, fax, e-mail) de la libération de logements. De même, le représentant de l'EPCI ou un Maire qui ne pourra pas être présent ou représenté à la séance à laquelle il a été invité aura la possibilité de faire connaître ses observations écrites préalablement à la tenue de la commission. En cas d'absence d'avis du représentant de l'EPCI ou du Maire, les membres de la commission délibéreront selon leurs propres règles de majorité.

Article 15-2 - Expression des décisions

Dans le cadre de ses compétences, conformément à l'article R. 441-3 modifié du CCH, la commission arrête des décisions pour chaque candidat. Elle :

- attribue le logement proposé à un candidat,
- attribue le 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 du CCH par le ou les candidats classés devant lui,
- attribue le 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,
- n'attribue pas au candidat le logement proposé,
- rejette la demande conformément aux dispositions de l'article 17 ci-après.

Dans le cadre de baux glissants, la commission sera amenée à statuer lors de l'attribution à la personne morale titulaire du bail, et non lors de l'entrée des familles dans les lieux loués par cette personne morale. Lors de l'attribution du logement définitif à une des familles précédemment occupante par bail glissant, la commission devra statuer.

ARTICLE 16 - CONFIDENTIALITE

Chaque membre de la commission et toute personne participant à celle-ci est lié par une obligation de discrétion en ce qui concerne les faits et informations dont il a connaissance dans l'examen des demandes.

Conformément à la Loi "Informatique et Libertés" n° 78-17 du 6 janvier 1978, il est précisé que le candidat au logement est habilité à obtenir communication des informations nominatives fournies dans le cadre de sa demande de logement et, le cas échéant, à en demander toutes rectifications auprès de l'Office. Ces informations sont exclusivement utilisées pour servir de base aux décisions de la commission d'attribution des logements.

Les procès-verbaux des commissions sont soumis au principe du droit d'accès aux documents administratifs prévu par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978. Toute communication à des tiers de documents est interdite, sauf dérogation du Président de la commission d'attribution des logements.

ARTICLE 17 - INFORMATION

En cas d'attribution, l'offre de logement par la commission indiquera le délai de réponse de dix jours accordé au bénéficiaire de cette proposition pour faire connaître son acceptation ou son refus. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

En cas de rejet de la candidature par la commission, celui-ci doit être motivé et la décision est notifiée par écrit au demandeur, notamment dans les cas suivants :

- dépassement des plafonds de ressources (à l'exception des secteurs bénéficiant d'une dérogation),
- fraude avérée,

- non-présentation d'un titre de séjour régulier sur le territoire français.

Le Préfet 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, conformément à l'article R. 441-9 du CCH.

Conformément à l'article L. 441-2-5 du CCH, l'Office communique une fois par an au Préfet toutes les informations nécessaires sur les logements mis en location ou devenant vacants et sur les attributions prononcées 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. Depuis le 1^{er} janvier 2014, le fait de renseigner le répertoire des logements locatifs sociaux vaut accomplissement de l'obligation de compte rendu sur les attributions.

Une information concernant le relogement dans le cadre du programme de renouvellement urbain est communiquée à la commission d'attribution des logements afin d'intégrer la politique d'occupation sociale de l'organisme.

CHAPITRE V - SUIVI DES REUNIONS

ARTICLE 18 - CONSIGNATION

Chaque séance de la commission d'attribution des logements fait l'objet d'un procès-verbal de décision. Celui-ci est signé par le Président et peut être remis à chaque membre sur demande. Un extrait signé est consigné par les services de l'Office.

La commission remet annuellement au conseil d'administration un rapport sur ses activités.

ARTICLE 19 - INDEMNISATION DES ADMINISTRATEURS

Les administrateurs présents aux séances des commissions bénéficient d'une indemnité de remboursement de frais de déplacement suivant les modalités décidées par le conseil d'administration d'HABITAT 08.

CHAPITRE VI - REVISION DU REGLEMENT INTERIEUR

ARTICLE 20 - CONDITIONS DE REVISION

Le règlement intérieur peut être modifié de la seule initiative du conseil d'administration ou sur demande motivée du Président de la commission.

Le présent règlement a été adopté par le conseil d'administration lors de sa séance du 21 décembre 2017.

**Le Président de la commission
d'attribution des logements,**

Alain SARAZIN.



ANNEXE

DESIGNATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Le conseil d'administration a procédé à la désignation suivante :

<u>Titulaire</u> : Monsieur Alain SARAZIN - Président
<u>Titulaire</u> : Madame Marie-José MOSER - Vice-présidente
<u>Titulaire</u> : Monsieur Pierre CORDIER
<u>Titulaire</u> : Monsieur Eric GILLES
<u>Titulaire représentant des locataires</u> : Monsieur Jean-Pierre LEROY
<u>Titulaire</u> : Madame Martine SOHY
<u>Membres de droit</u> : - Messieurs et Mesdames les maires ou leurs représentants des communes d'implantation des logements à attribuer - Monsieur le Préfet du département ou son représentant - Messieurs les Présidents des EPCI ou leurs représentants où ils sont territorialement compétents