

REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

ARTICLE 1 – ORGANISATION

Par délibération du 14 juin 2017 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

L'objet du règlement intérieur est de fixer les règles d'organisation et de fonctionnement des commissions d'attribution des logements de la société Sollar conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 441-2 et R. 441-9 et suivants, ainsi que de la circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attributions.

Les commissions procèdent à l'attribution à des ménages clairement identifiés 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. 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. Elles se font également 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.

ARTICLE 3 – COMPETENCE TERRITORIALE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Les implantations des logements gérés par la société Sollar se situent sur deux départements. Le patrimoine géré est réparti au sein de cinq unités de gestion.

Le Conseil de surveillance a décidé de constituer cinq commissions d'attribution des logements correspondant aux cinq unités de gestion.

Chaque commission est compétente sur la zone d'implantation géographique des logements gérés par l'agence ou unité de gestion de la société à laquelle elle est rattachée. La compétence territoriale de chaque commission est précisée dans le tableau en annexe 1.

Il pourra être créé une commission d'attribution supplémentaire à la demande d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, d'un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou de la commune de Paris lorsque, sur le territoire concerné, la société dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux.

Toutes les commissions sont régies par le présent règlement intérieur.

ARTICLE 4 – COMPOSITION DE LA COMMISSION

Chaque commission est composée :

1) 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.

2) de membres de droit :

- Le maire de la commune où sont situés les logements attribués ou de son représentant ;
- Le préfet du département du siège de la société ou de son représentant ;
- Les 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.

3) ainsi que des membres suivants:

- Les 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 ;
- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ;
- Les réservataires non membres de droit participent aux commissions pour les logements relevant de leur contingent de réservation.

La composition de chaque commission locale est précisée dans le tableau en annexe 1.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de chaque commission n'est pas limitée.

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

En cas de départ, d'indisponibilité prolongée d'un des membres de la commission, à l'exclusion du représentant des locataires, son successeur dans la fonction est membre jusqu'au terme du mandat initial.

En ce qui concerne le représentant des locataires, son successeur devra être proposé au Conseil de surveillance par les administrateurs locataires.

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 la durée de son mandat de membre de la commission. Il est toujours rééligible.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la commission désigne à la majorité des présents ou représentés 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 (lettre, télécopie ou courriel avec accusé de réception) et conformément à un calendrier établi par le président.

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.

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).

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, qui est consigné par écrit, 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 ; Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix si le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris n'en dispose pas;
- Le **président de la commission d'un organisme mandant** ou son représentant pour l'attribution des logements objet du mandat de gérance ;
- Le préfet du département du siège de la société ou de son représentant ;
- 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.

Quand l'EPCI a créé une conférence intercommunale du logement et adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, son président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. A défaut, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

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

- 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 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)
- dans le cadre des candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 (logements locatifs très sociaux)
- lorsqu'il s'agit d'un glissement de bail

ARTICLE 8 – 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.

ARTICLE 8-1 – Critères de recevabilité des demandes de logement

Ces critères déterminent la recevabilité d'une demande, avant toute appréciation par la commission des besoins du ménage demandeur et du caractère éventuellement prioritaire de son dossier.

L'acceptation des candidatures des personnes physiques est subordonnée aux respects des critères suivants :

1) Répondre aux conditions préalables réglementaires (article R 441-I du code de la construction et de l'habitation) :

- a) justifier de la nationalité française ou être admis à séjourner régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté ministériel,
- b) justifier de ressources n'excédant pas les limites fixées par arrêté ministériel.

2) Justifier d'une solvabilité suffisante pour supporter durablement le coût du loyer et des charges locatives

Le taux d'effort du ménage devra être inférieur ou égal à 40 % des ressources réelles*.

Dans l'analyse des capacités contributives du ménage, la commission prend en compte les salaires mais aussi les prestations sociales, les allocations et aides personnelles au logement, les indemnités de formation professionnelle.

La commission prend également en compte le patrimoine du ménage.

Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Les seules ressources du demandeur en couple sont prises en compte dans les cas suivants :

- lorsque le demandeur de logement est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce, cette situation étant attestée par une ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile,
- lorsque ce demandeur est dans une situation d'urgence attestée 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 1er du même code,
- lorsque ce demandeur est une personne qui était liée par un pacte civil de solidarité dont elle a déclaré la rupture au greffe du tribunal d'instance,
- lorsque le demandeur est une personne mariée, liée par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement, victime de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte,
- lorsque le demandeur est engagé dans une procédure de divorce par consentement mutuel, à titre transitoire jusqu'au 26 mars 2019 lorsque la procédure de divorce est attestée par un organisme de médiation familiale.

Un taux d'effort supérieur pourra être accepté en fonction de l'appréciation par la commission de la situation du ménage et des garanties justifiées qui seront susceptibles de la conforter.

Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux appliquent la méthode de calcul du taux d'effort prévue par décret, qui lui-même renvoie à un arrêté.

Conformément à l'arrêté du 10 mars 2011, le taux d'effort est égal au rapport suivant :

* (Loyer principal et loyer des annexes + charges récupérables + contribution sur l'économie d'énergie) - aides au logement

Toutes ressources des personnes vivant au foyer y compris pensions et allocations (moins pension alimentaire versée), hors AL ou APL

Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'appréciation d'un dossier doit se faire dans sa globalité en tenant compte de l'appréciation économique mais aussi de l'ensemble des critères d'évaluation.

Taux d'effort	<= 30%	>30% <=40%	> 40%
Appréciation économique	Attribution	Attribution si et seulement si RpV> SEUIL DE REFERENCE*	Non-attribution « inadéquation des ressources par rapport au montant du loyer »

*On retient comme « seuil de référence » le seuil de pauvreté Insee à 50%, auquel on déduit le coût du logement. Cette nouvelle valeur sera ensuite divisée par le nombre d'UC pour être comparable au calcul du reste pour vivre.

Entre 31 et 40% de taux d'effort, le reste pour vivre du ménage est calculé (forfait journalier). Il correspond à ce qu'il reste au ménage de ses ressources mensuelles (prestations comprises) après le paiement de sa quittance « résiduelle » (APL déduite) et incluant un forfait charges liée aux dépenses énergétiques et de fourniture d'eau, notamment individuelles.

Dans la mesure du possible, les décisions de non attribution fondées sur les seuls motifs de ressources insuffisantes ou précaires s'accompagnent d'une orientation de la demande vers un logement ou un hébergement adapté à la situation du ménage.

3) Adaptation du logement à la taille du ménage

3-1) Prévenir la sous-occupation

La loi égalité et citoyenneté modifie les critères de sous occupation.

Désormais, il y a sous occupation si le nombre de pièces habitables (hors cuisine) est supérieur de plus de 1 au nombre de personnes y ayant leur résidence principale.

Cela signifie par exemple que désormais il y a sous occupation pour une personne seule proposée sur un F3. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Cela concerne les baux mixtes d'habitation et professionnels (exemples : assistantes maternelles, professions libérales...). Par conséquent lors de la signature de tels baux, il est impératif de les identifier pour pouvoir les gérer au cas par cas.

Lors de l'attribution, lorsqu'un tel cas se présentera, il conviendra d'identifier ces pièces et leur nombre pour justifier qu'il n'y a pas sous-occupation.

Pour la détermination des conditions d'occupation, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1- L'occupant et son conjoint ;
- 2- Leurs parents et alliés ;
- 3- Les personnes à leur charge ;
- 4- Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales (aide à domicile) ;
- 5- Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.

Ces nouvelles règles de sous occupation concernent également les locataires déjà présents.

Désignation logement	Type logement	Sous occupation	Occupation normale
Chambre	Chambre		De 1 à 3
Studio	ST		De 1 à 3
Type 1 et Studette	F1		De 1 à 3
2 Pièces	F2		De 1 à 4
3 Pièces	F3	1	de 2 à 5
4 Pièces	F4	2	De 3 à 6
5 Pièces	F5	3	De 4 à 7
6 Pièces	F6	4	De 5 à 8
7 Pièces	F7	5	De 6 à 9

3-2) Prévenir la sur-occupation

Les surface minimales sont fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 sur le logement décent (au moins 9 m2 pour 1 personne) et le Code de la sécurité sociale (une surface habitable globale au moins égale à 16 m2 pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9 m2 par personne en plus dans la limite de 70 m2 pour 8 personnes et plus).

SH minimale réglementaire par nombre d'occupants	
1	≥ 9 m2 et HSP ≥ 2,20 m
2	≥ 16 m2
3	≥ 25 m2
4	≥ 34 m2
5	≥ 43 m2
6	≥ 52 m2
7	≥ 61 m2
8	≥ 70 m2

Type de Logement	Nombre maximum D'occupants
T1	3 personnes
T1'	3 personnes
T2	4 personnes
T3	5 personnes
T4	6 personnes
T5	7 personnes
T6	8 personnes
T7	9 personnes

ARTICLE 8-2 – Critères de priorités applicables aux demandes recevables sur tous les contingents

Les logements sont attribués prioritairement à des personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO, ainsi qu'aux catégories de personnes suivantes :

- a) 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 ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) 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 ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) 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 1er du même code ;
- h) 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 et des familles ;
- i) 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 ;
- j) 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 ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

Pour certains logements construits ou aménagés spécifiquement pour les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou à un handicap, la commission d'attribution peut déroger aux objectifs et aux priorités définies par la loi :

- pour les logements sociaux hors contingent préfectoral, la commission d'attribution peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le préfet et intégrée dans la décision favorable d'agrément de l'opération ;

- pour les logements sociaux du contingent réservé au préfet, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

ARTICLE 8-3 – Application pratique des critères de priorité dans le fonctionnement des commissions

1) *En l'absence de dispositions réglementaires ayant défini les modalités de sélection des demandes de logement et d'attribution aux candidats, les commissions d'attribution auront à apprécier :*

- les situations prioritaires le plus souvent rencontrées et qui tiennent par exemple à l'état dangereux du logement occupé par le candidat, à la modification de sa situation familiale, à la précarité de son occupation, au besoin de rapprochement du lieu de travail, etc.
- le degré susceptible de qualifier la situation de priorité au regard de l'urgence et de la nécessité.

2) *Deux autres éléments de nature externe devront également être pris en compte dans l'analyse :*

- l'admission éventuelle du dossier dans les dispositifs DALO et/ou accords collectifs ;
- la capacité d'insertion du ménage demandeur au regard du site et de l'objectif de mixité sociale. Ce dernier critère fait référence aux éventuelles politiques d'attribution adaptées sur certains sites. Il nécessite une appréciation au cas par cas par les membres de la commission d'attribution.

3) *Conformément à la législation en vigueur, l'analyse par les commissions prend notamment en compte :*

- le patrimoine du ménage ;
- sa composition ;
- son niveau de ressources ;
- ses conditions de logement actuelles ;
- l'éloignement des lieux de travail ;
- de la mobilité géographique liée à l'emploi ;
- de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs ;
- de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

4) *Critères complémentaires pour départager des demandes équivalentes en priorité :*

En présence de plusieurs candidatures répondant aux critères d'acceptation et présentant des valeurs similaires de priorité pour un même logement à attribuer, les membres de la commission départageront les candidats en utilisant pour chaque dossier concerné les critères complémentaires suivants dans l'ordre de priorité indiqué ci-dessous :

- 1- les personnes devant être relogées d'urgence du fait d'une opération d'urbanisme ou de renouvellement urbain ;
- 2- les ménages qui nécessitent un rapprochement de leur lieu de travail ou des équipements nécessaires à la satisfaction des besoins de la famille (par exemple : centre de soins pour personnes âgées, service de la petite enfance, lieux de soins pour enfants handicapés) ;
- 3- les candidats logés de manière précaire, en hébergement d'urgence, en habitat insalubre ;
- 4- les candidats en situation d'hébergement.

ARTICLE 8-4 – Rôle et prérogatives des commissions d'attribution de la société.

La loi Egalité et Citoyenneté impose aux réservataires de logements sociaux et aux bailleurs de rendre publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions d'attribution, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées.

Par ailleurs, dans chaque QPV, une sorte de pré CAL, une commission composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du maire et du Président de l'EPCI, ou de leurs représentants, est chargée de désigner d'un commun accord les candidats pour l'attribution des logements disponibles, selon des modalités définies par les orientations.

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit un taux d'attribution de 25% en dehors des QPV, en faveur des demandeurs du 1er quartile, et/ou ceux à reloger dans le cadre d'opérations en renouvellement urbain.

Une fois déterminés les dossiers recevables au regard des critères de recevabilité, la commission procède à l'appréciation des besoins et du caractère plus ou moins prioritaire de chacun des dossiers qu'elle examine. En présence de plusieurs candidatures proposées pour un seul logement, la commission dispose d'un pouvoir d'appréciation afin de déterminer le demandeur le plus prioritaire.

B/ Propositions par les réservataires

La commission n'est pas tenue par les préférences exprimées par les réservataires et peut modifier ou retenir l'ordre de priorité qui lui est proposé. Dans tous les cas, sa décision résulte d'une appréciation complète des dossiers soumis à son examen.

C/ Désignation d'office par le dispositif DALO

Egalement, les commissions de la société restent compétentes pour examiner les demandes admises au dispositif DALO. Le préfet dispose d'un pouvoir d'attribution unilatéral pour ces dossiers en cas de refus de l'organisme.

ARTICLE 8-5 – 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. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

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 la pièce justificative manquante. Ce délai est fixé à 8 jours et court à compter de la notification de la décision de la commission.

Il doit s'agir uniquement d'une pièce justificative relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R 441-2-4-1 du code de la construction et de l'habitation.

Si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du 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
- Candidat propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisant pour accéder à un logement privé
- 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 titre de séjour ne répondant pas aux conditions de permanence définies par un arrêté ministériel pour les candidats étrangers

ARTICLE 9 – 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.

ARTICLE 10 – 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.

ARTICLE 11 – 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.

ARTICLE 11-1 – Transfert ou continuité du bail en cas de décès du titulaire du bail

En cas de décès, 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 au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans.

Si plusieurs bénéficiaires existent :

1) Si le locataire était marié :

L'époux restant a un droit exclusif sur le bail (les héritiers du défunt n'ont pas droit au transfert du bail) aux conditions cumulatives suivantes:

- les époux avaient tous deux signé le bail,
- et ils habitaient ensemble le logement.

Toutefois, il peut renoncer expressément au bail.

2) Si le locataire était pacsé :

Le partenaire de Pacs restant a un droit exclusif sur le bail (les héritiers du défunt n'ont pas droit au transfert du bail) aux conditions cumulatives suivantes:

- les partenaires de Pacs avaient tous 2 signé le bail,
- et l'un des partenaires de Pacs n'avait pas signé le bail, mais les 2 partenaires avaient conjointement demandé à en être cotitulaires.

Toutefois, il peut renoncer expressément au bail.

3) Si une demande de transfert émane d'une fratrie, le bail est transféré 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

4) En présence d'une demande de plusieurs bénéficiaires potentiels hors cas 1,2 et 3 , le juge civil se prononce en fonction des intérêts en présence.

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.

Lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire.

ARTICLE 11-2 – Transfert ou continuité du bail en cas d'abandon de domicile par le titulaire du bail

En cas d'abandon de domicile :

Il y a abandon du domicile :

- si le départ du locataire est définitif,
- et si ce départ est imposé à celui qui reste dans le logement (cas du placement définitif du locataire en maison de retraite).

Le contrat de location continue au profit :

- de l'époux(se),
- du partenaire pacsé,
- du concubin vivant avec le locataire depuis au moins 1 an à la date de l'abandon du domicile,
- aux ascendants vivant avec le locataire depuis au moins 1 an à la date de l'abandon du domicile,
- des personnes à charge (par exemple, personnes en situation de handicap ou personnes de plus de 65 ans) vivant avec le locataire depuis au moins 1 an à la date de l'abandon du domicile,
- des descendants vivant avec le locataire depuis au moins 1 an à la date de l'abandon du domicile et respectant les conditions de ressources exigées pour l'attribution d'un logement social, ainsi qu'une condition d'occupation suffisante du logement (le logement ne doit pas être sous-occupé). Toutefois, dans le cas d'un logement conventionné, le bailleur a la possibilité de proposer un autre logement plus petit au descendant s'il ne respecte pas cette dernière condition.

S'il existe plusieurs bénéficiaires, le juge civil se prononce en fonction des intérêts de chacun.

S'il n'existe aucune personne remplissant les conditions pour bénéficier du transfert, le bail est résilié automatiquement pour cause d'abandon du domicile.

ARTICLE 12 – Contestation d'une décision de la commission d'attribution

Tout candidat à l'attribution ou tiers ayant un intérêt à agir 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 13 – 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.

ARTICLE 14 – CONFIDENTIALITE

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.

Tout membre d'une commission peut être révoqué par le Conseil de surveillance, pour raison légitime et sérieuse.

ARTICLE 15 – 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 16 – REUNIONS PAR VISIO-CONFERENCE

A titre dérogatoire, pour une durée de six ans à compter de la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, 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 17 – 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.