

RÈGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

Le Conseil d'Administration de LA CITE JARDINS (la Société), en sa séance du 7 janvier 2021, a procédé à la mise à jour du règlement intérieur des Commissions d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements précédemment adopté.

Le présent règlement intérieur fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement de cette Commission et peut être modifié ou dénoncé à tout moment par le Conseil d'Administration. Il annule tous les règlements antérieurement adoptés.

PARTIE I – REGLES GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET

Il est créé, conformément à l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, une Commission d'attribution et d'examen d'occupation des logements (dite infra « Commission »), chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif du parc immobilier de la Société et d'examiner les conditions d'occupation des logements et de leur adaptation aux ressources du ménage en cours de bail.

Cette Commission devra respecter les orientations suivantes définies par le Conseil d'Administration :

- favoriser la diversité d'occupation des résidences et réunir les conditions du « Vivre Ensemble »
- veiller aux équilibres de peuplement
- accueillir les salariés et plus largement les actifs dans toute leur diversité
- proposer des solutions sur-mesure aux jeunes et aux seniors ;
- Renforcer la politique de fidélisation et de satisfaction des locataires.

- répartir de façon équilibrée les différentes catégories d'attributaires,
- appliquer strictement les critères légaux d'attribution dans le respect des articles L. 441-1 (critères de priorité) et L. 441-2-3 (DALO), en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L. 441-1 (objectifs généraux d'attribution) du Code de la construction et de l'habitation.
- favoriser les mutations et le parcours résidentiel des locataires

Conformément aux dispositions des articles L. 441-2 et suivants et R. 441-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, compte tenu de l'activité de la Société, de la taille de son patrimoine, le Conseil d'Administration a décidé de créer une seule et unique Commission.

Le Conseil d'administration peut à tout moment décider de la création de Commissions supplémentaires pour répondre à ses besoins.

ARTICLE 2 - COMPOSITION

Conformément aux dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la composition de la Commission est la suivante :

1°/ Les membres ayant voix délibérative :

- six membres désignés par le Conseil d'Administration en son sein, dont l'un au moins a la qualité d'administrateur représentant les locataires ;
- le Maire de la commune sur laquelle sont situés les logements à attribuer, ou l'un de ses représentants ;
- le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants, pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents ;
- le Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de programme local de l'habitat, ou l'un de ses représentants, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence.

Le cas échéant, lorsqu'une convention de gérance est prévue à l'article L.442-9 du code de construction et de l'habitation inclut l'attribution de logements, le Président de la CALEOL de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour ces logements, de la Commission de l'organisme gérant.

2°/ Les membres ayant voix consultative :

- un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par l'article R. 441-9-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- le représentant des réservataires non-membres de droit concernant l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Par ailleurs, le Président de la Commission peut aussi appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale et/ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements, ainsi que tout membre du personnel de la Société ayant des compétences dans le domaine des attributions.

3°/ Les membres suppléants

Le Conseil d'Administration de la Société dispose de la faculté de désigner, en son sein, jusqu'à six suppléants aux six membres ayant voix délibérative et visés ci-dessus au 1°/.

4°/ Les personnes qualifiées

Sur convocation du Président de la Commission, des personnes qualifiées pourront assister sans voix consultative ni délibérative à la Commission.

ARTICLE 3 – LA DURÉE

La durée de la Commission n'est pas limitée.

La durée du mandat des membres est fixée par le Conseil d'Administration. Toutefois, le mandat du représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ne peut excéder une durée de cinq ans renouvelables.

Lorsqu'un administrateur est membre de la Commission en vertu de sa qualité d'administrateur représentant les locataires, sa qualité de membre de la Commission cesse de plein droit au jour de la perte de sa qualité d'administrateur représentant des locataires.

De même, lorsqu'un membre de la Commission est également salarié de la Société, sa qualité de membre de la Commission cesse de plein droit au jour de la perte de sa qualité de salarié ou de son départ effectif de la Société.

Les membres de la Commission désignés par le Conseil d'administration peuvent être révoqués à tout moment par cette même instance.

Suite au départ d'un des membres de la Commission, il reviendra au Conseil d'Administration suivant de délibérer sur la désignation d'un nouveau membre.

ARTICLE 4 – COMPÉTENCES GÉOGRAPHIQUES

La Commission est compétente pour étudier les dossiers portant sur les logements appartenant à la Société, ou gérés par elle, et ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement. Sont donc soumis au pouvoir de décision de la Commission les logements financés en PLR, PSR, HLM O, ILM, PLUS, PLA-I, PLATS, PLA, PLS, PC Locatif.

Le Conseil d'Administration a néanmoins décidé d'examiner également en Commission, à titre dérogatoire, les logements financés en LLI, PLI et les logements non conventionnés non aidés.

ARTICLE 5 – PRÉSIDENTE

Les six membres titulaires de la Commission désignés par le Conseil d'Administration de la Société élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Un vice-président est désigné dans les mêmes conditions. Ce dernier sera appelé à suppléer le Président en cas d'absence.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président et du Vice-Président, la Commission désignera le membre qui devra présider la séance.

Il pourra être choisi parmi les suppléants.

ARTICLE 6 – PERIODICITE DES REUNIONS

Chaque Commission d'attribution des logements se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois tous les deux mois, selon un calendrier annuel présenté au Conseil d'Administration de la Société pour l'année N+ 1.

ARTICLE 7 – CONVOCATION

Les membres de la Commission sont convoqués aux séances par voie postale ou courriel, au moins deux jours francs avant chaque réunion.

Toutefois, les membres désignés parmi les Administrateurs, y compris les Administrateurs représentant les locataires, ne reçoivent pas de convocation, le calendrier annuel présenté et approuvé en Conseil d'Administration chaque année valant expressément convocation.

Il en sera de même concernant le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 pour lesquels il sera adressé, chaque année, ledit calendrier annuel. Cet envoi vaudra alors convocation.

En cas de Commission dématérialisée, la convocation devra être envoyée par mail à l'ensemble des membres de droits de la Commission dans les délais fixés aux présentes portant mention de la date et de l'heure de passage.

Cette convocation sera doublée par une invitation Outlook à une réunion via l'application MICROSOFT TEAMS à la date et aux heures fixées dans la convocation.

Il convient de préciser que seuls les participants invités pourront se connecter et une salle d'attente permettra au secrétariat de la Commission sous l'autorité de sa Présidence d'accepter l'accès à la commission.

ARTICLE 8 – TENUE DES REUNIONS

La Commission se déroule avec la présence physique de ses membres. Elle se réunit à au siège social de la Société.

À titre exceptionnel, la Commission peut être délocalisée mais ses membres devront avoir été préalablement informés.

Par ailleurs, la séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies ci-après 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.

A cet effet, le présent règlement autorise l'utilisation des moyens techniques suivants :

- L'application Outlook/Microsoft Teams permettant :
 - o De limiter les accès à la visioconférence aux membres invités via un mot de passe ou une salle d'attente de filtrage à l'entrée
 - o De faire part de leurs décisions de façon concomitante en respectant la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs
- Logiciel DOCUSIGN, en place, permettant la certification des signatures du procès-verbal et de la présence des membres attestant de la conformité du quorum requis pour délibérer

Préalablement, une vérification devra avoir été réalisée auprès de l'ensemble des membres de la Commission confirmant leur accès aux moyens techniques permettant leur participation effective pendant la durée de la commission.

Les membres de la Commission devront avoir été destinataires d'un mode opératoire précisant les modalités techniques leur permettant de participer à la Commission et aux délibérations.

Au jour et à l'heure prévue, les participants devront se connecter à la réunion TEAMS.

L'accès à la visioconférence par les membres invités sera soumis à la connexion par un mot de passe ou à l'autorisation d'accéder à la visioconférence par le secrétariat de la Commission sous l'autorité de sa présidence depuis une salle d'attente Teams permettant le filtrage des entrées.

Les participants pourront se voir visuellement, s'entendre et se parler (Vidéo) et le secrétariat de la Commission sous l'autorité de sa présidence pourra partager son écran qui permettra de visualiser les éléments nécessaires à la présentation du dossier sans transmission aux membres du document.

Les décisions se prendront en séance oralement et seront notifiées par le secrétariat de la Commission dans son procès-verbal.

Les observations émises par chacun des membres seront ainsi immédiatement communiquées à l'ensemble des autres membres participants, dans les mêmes conditions qu'une Commission présente, de façon qu'ils puissent y répondre pendant le délai prévu pour la délibération, afin d'assurer le caractère collégial de celle-ci.

Le PV sera alimenté sur l'outil de gestion de la Société au fur et à mesure et sera édité en PDF pour une signature via l'outil sécurisé DocuSign par le Président de la commission.

La participation et la validité du quorum sont garantis par l'une des modalités suivantes :

- La transmission par mail daté du jour et de l'horaire de la Commission d'un accusé réception de présence par ses membres.
- Le rapport de connexion à la Commission par les membres convoqués
- La signature par l'outil DocuSign des membres présents à la Commission.

En cas d'incident technique, la délibération et la procédure peuvent être reprises ou poursuivies dans les mêmes conditions ou reporter à une Commission présentielle si les conditions techniques ne sont pas réunies.

ARTICLE 9 – QUORUM

La Commission peut valablement délibérer dès lors que 3 de ses membres de droit ayant voix délibérative sont présents.

La représentation d'un membre titulaire de la Commission peut être effectuée, soit par la présence d'un suppléant, soit par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre, titulaire ou suppléant, de la Commission présent lors de la séance. Chaque membre titulaire ou suppléant de la Commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir par séance.

En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de 4 jours francs. Celle-ci peut alors statuer quel que soit le nombre de membres avec voix délibérative présents.

ARTICLE 10 – DELIBERATIONS DE LA COMMISSION

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 si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

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

Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer, ou son représentant, bénéficie d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix, à la double condition :

- que l'établissement en question ait créé une conférence intercommunale du logement telle que prévue à l'article L.441-1-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- qu'il ait adopté un 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.

Si ces deux conditions cumulatives ne sont pas réunies, c'est le Maire de la commune où se situent les logements à attribuer qui disposera de la voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Pour chaque dossier, le vote s'effectue à haute voix ou à main levée.

En tout état de cause, la Commission reste souveraine quant à sa prise de décision, mais elle devra justifier toute dérogation.

La Commission étudie chaque dossier présenté de manière objective, impartiale et non discriminante.

La Commission, tenue en séance plénière, statuera immédiatement.

Ces principes visent avant tout à veiller à ce que le logement en cause soit en adéquation avec les souhaits et les possibilités financières des candidats et des locataires, et à favoriser les équilibres de peuplement dans chacun des immeubles.

Postérieurement à la Commission, le candidat ou le locataire a accès aux informations concernant la décision de la Commission.

De même, les Communes sont informées des attributions les concernant, après chaque réunion.

ARTICLE 11 – COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ

Le secrétariat de la Commission est assuré par un membre du service gestion locative de la Société, avec possibilité pour lui (elle) de substituer un salarié de l'entreprise pour la bonne tenue de ce secrétariat.

A la fin de chaque séance, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance et par un autre membre de la Commission. Les procès-verbaux, ainsi que les fiches de Commissions, sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

ARTICLE 12 – INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE L'ETAT

Un bilan de l'activité de la Commission est présenté, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration de la Société.

La Société communique ce bilan annuel au Préfet de chaque département 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 ci-avant et aux maires des communes intéressées, toutes les informations telles que prévues par l'article L. 441-2-5 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 13 – CONFIDENTIALITÉ ET DONNEES PERSONNELLES

La Commission respecte la réglementation sur la protection des données à caractère personnel.

Compte tenu du caractère nominatif des dossiers soumis à l'examen de la Commission, toutes les personnes appelées à assister aux réunions sont tenues au secret des débats, à la discrétion à l'égard des informations portées à leur connaissance et au respect de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Par ailleurs, les documents remis en séance pour l'analyse des dossiers et la prise de décision doivent être laissés sur place, sans qu'il soit possible aux membres de consigner quelque information confidentielle.

Les personnes assistant aux réunions de la Commission s'engagent à prendre toutes précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations et notamment d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées.

Elles s'engagent donc à respecter, de façon absolue, les obligations suivantes et à les faire respecter par toute personne susceptible d'y avoir accès, c'est-à-dire notamment à :

- ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées dans le présent règlement intérieur ;

- ne pas divulguer ces documents ou informations à d'autres personnes non autorisées, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques ;
- prendre toutes mesures, notamment de sécurité matérielle, pour assurer la conservation des documents et informations traités tout au long de la durée de conservation des pièces
- ne prendre aucune copie ou photographie des documents qui seront remis ou projetés pendant la Commission
- retourner tout document remis en séance à l'issue de la Commission
- informer sans délai la Société en cas de perte ou de données conservées de manière accidentelle entraînant la compromission de la confidentialité ou la divulgation non autorisée des données à caractère personnel portées à sa connaissance
- respecter de façon absolue les obligations précitées.

En cas de non-respect des obligations précitées, de manière accidentelle ou intentionnelle et entraînant la perte, la compromission de la confidentialité ou la divulgation non autorisée des données à caractère personnel portées à sa connaissance ; la Société ne pourra être, en tout état de cause, tenue pleinement responsable des éventuelles conséquences pour les personnes concernées

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, toute personne dispose d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui la concernent, qu'elle peut exercer en adressant une demande accompagnée d'un justificatif d'identité à l'adresse suivante :

Service de protection des données La Cité Jardins (Service Qualité & Informatique)
18 rue de Guyenne – BP 90041
31 702 Blagnac Cedex 2

ou par mail à : contact@lacitejardins.fr

Elle peut également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données la concernant.

ARTICLE 14 – DEONTOLOGIE

Afin de prévenir le risque de conflit d'intérêts, il ne peut exister aucun lien d'ordre personnel, hiérarchique, commercial ou politique entre un demandeur de logement et un membre de la Commission appelé à statuer sur la demande. Si le lien est supposé ou avéré, le membre concerné sera tenu de s'abstenir de participer au vote.

Plus généralement, toute personne assistant aux réunions de la Commission s'engage à respecter et faire respecter la charte de déontologie du Groupe Action Logement, adoptée par le Conseil d'Administration de la Société le 19 septembre 2019 et annexée au présent règlement intérieur.

ARTICLE 15 – GRATUITE DES FONCTIONS DE MEMBRE DE LA COMMISSION

La fonction de membre la Commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la Commission qui exerce la présidence.

Seul le remboursement des frais de transport sur justificatifs et le versement d'une indemnité forfaitaire de déplacement peuvent être décidés par le Conseil d'Administration et alloués aux membres de la Commission ayant la qualité d'Administrateur, à l'exclusion de tous salariés de la Société, à l'occasion des réunions en présentiel.

ARTICLE 16 – PUBLICITE

Le présent règlement intérieur est remis à chaque membre lors de sa désignation et est rendu public selon des modalités incluant sa mise en ligne, notamment sur le site internet de la Société.

Il est également adressé à chaque Président d'EPCI compétent en matière de PLH, à chaque Maire des communes où sont implantés les logements de la Société ainsi qu'à tous les membres de la CALEOL qui ne seraient pas administrateurs.

Par ailleurs, les conditions dans lesquelles sont réalisées la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par la Commission, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations effectuées sont rendues publiques.

PARTIE II – L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

ARTICLE 17 – MISSIONS

La Commission a un pouvoir décisionnaire en matière d'attribution nominative des logements. Elle exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L.441-1 (critères de priorité) et L.441-2-3 (DALO) du Code de la construction et de l'habitation, du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et de la Charte d'attribution, en prenant en compte les objectifs généraux fixés à l'article L.441 du même code, à savoir :

- participer à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées ;
- favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des Villes et des quartiers.

ARTICLE 18 – MODALITES DE FONCTIONNEMENT

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

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, l'adresse, le type, ainsi que l'étage auquel il est situé.

La Commission se doit d'examiner au moins trois dossiers de demande par logement à attribuer, sauf :

- cas d'insuffisance de la demande présentée par le candidat réservataire ;
- ou lorsque la commission examine la candidature de personnes désignées par le Préfet en application du 7ème alinéa du II de l'article L.441-2-3 ou présentée pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D. 331-25-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour l'attribution des logements, il est tenu compte du patrimoine, de la composition, du niveau et de la structure des ressources, des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, ainsi que leur éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement tel que le FSL.

Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Il est également pris obligatoirement en compte par la Commission une estimation de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ou de l'Allocation logement (AL) ou de l'allocation de logement à caractère social ou familial (ALS et ALF) et de l'estimation de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) auxquelles les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataires du logement proposé, ainsi que l'estimation du montant de leur « reste à vivre ».

Ainsi, dans la limite d'un reste à vivre compris à minimum entre 10 et 15 euros par jour et par unité de consommation et d'un taux d'effort maximum de 35 %, la Commission aura toute latitude pour examiner les candidatures, les cas échéant de rendre une décision de non-attribution pour certaines d'entre elles dans l'attente d'accompagnement spécifique ou d'un repositionnement sur un logement plus adapté.

Toutefois la Commission pourra décider de valider des dossiers dont le taux d'effort sera supérieur à ce seuil pour des situations particulières telles que personnes seules retraitées ou ayant un emploi rémunéré, sous réserve d'un reste à vivre suffisant laissé à l'appréciation de la Commission.

En deçà de 10 euros, des mesures d'accompagnement et de suivi spécifiques peuvent être proposées.

Le calcul du taux d'effort sera réalisé conformément aux dispositions de l'article R.441-3-1 du Code de la construction et de l'habitation et à l'arrêté du 10 mars 2011.

Les décisions favorables émises par les commissions de médiation DALO et mentionnées à l'article L.441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation et les critères de priorité prévus à l'article L.441-1 du même code sont pris en compte dans la procédure d'attribution des logements, dans les conditions fixées par ces articles.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, la convention intercommunale d'attribution et les accords collectifs déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité prévus à l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation sont pris en compte dans les procédures d'attributions des logements.

Conformément à l'article R.441-3 du Code de la construction et de l'habitation, pour chaque candidat, la Commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat : la candidature est recevable et le candidat obtient le logement ;
- b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité : cette décision concerne les candidatures recevables (acceptées et non retenues) et acceptées en seconde ou troisième position lesquelles peuvent faire l'objet d'une attribution du logement si le candidat classé devant eux se désiste ;
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'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, est manquante au moment de l'examen de la demande par la Commission : cette décision s'applique si la Commission fixe un délai au demandeur pour produire un élément complémentaire. Si la pièce réclamée est fournie dans le délai, le demandeur signe le bail ;
- d) Non-attribution au candidat du logement proposé : cette décision de refus s'applique à un moment précis et pour un logement identifié. Ce qui signifie que ce même candidat pourrait être positionné et accepté sur un logement mieux adapté à sa situation ;
- e) Rejet pour cause d'irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, notifiée dans les conditions prévues à l'article L. 441-2-2 : cette décision s'applique aux candidatures dont les conditions législatives et réglementaires d'accès à un logement social ne sont pas remplies. Elle s'inscrit dans le cadre de l'article R 441-2-8 listant les motifs de radiation d'une demande.

Aucun échange ni aucune attribution de logement ne pourra être réalisé sans obtenir l'autorisation préalable de la Commission, excepté dans les cas prévus par la loi et qui s'imposeraient à la Société. Dans ce dernier cas, les dossiers feront malgré tout l'objet d'un contrôle purement formel de la part de la Commission.

Chaque candidature examinée en Commission doit faire l'objet d'une des décisions suscitées, l'ajournement étant impossible.

ARTICLE 19 – DECISIONS DE LA COMMISSION

Postérieurement à la Commission, le candidat a accès aux informations concernant la décision de la Commission, son rang en cas d'attribution sous réserve de refus du ou des candidats précédents, ainsi que des motifs de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive et en cas de non-attribution.

Il a également accès, en présence d'une décision d'attribution, à la description précise du logement proposé et, le cas échéant, le fait que le logement lui est proposé au titre du droit opposable au logement. Les conséquences de son

éventuel refus de l'offre de logement ainsi faite, notamment lorsque le logement a été proposé au titre du droit au logement opposable, lui sont également communiquées.

■ **Décision d'attribution :**

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 calendaires à compter de la notification.

Il conviendra de préciser dans le courrier adressé au candidat que son défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

■ **Décision d'attribution par classement :**

En cas de décision d'attribution par classement, le candidat devra faire connaître son acceptation ou son refus dans les 10 jours calendaires suivant le rendez-vous de visite, conformément à l'article R.441-10 du Code de la construction et de l'habitation, ledit délai ne pouvant être inférieur à 10 jours. En cas de refus, 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. En revanche, en cas d'acceptation, une décision de non-attribution sera adressée aux candidats de second et troisième rang qu'une fois le contrat de location du logement proposé signé par l'attributaire.

■ **Décision d'attribution sous condition suspensive :**

Une décision d'attribution sous condition suspensive sera prononcée par la Commission lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1 lequel renvoie à l'article R. 441-2-2 du Code de la construction et de l'habitation, est manquante au moment de l'examen de la demande par la Commission. Cette décision sera notifiée au candidat par courrier simple.

Ce type de décision emporte l'obligation pour la Société de signer un bail avec l'attributaire sur le logement, objet de l'attribution, 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. Ledit délai est laissé à la libre appréciation de la Commission.

Dès lors que le candidat justifie avoir réalisé la condition dans le délai imparti, l'attribution est alors automatique, sans qu'il y ait besoin de soumettre à nouveau le dossier en Commission pour faire constater que la condition a bien été respectée. Il en est de même en cas de non-réalisation de la condition. Dans un tel cas, la décision se transforme automatiquement, sans formalité supplémentaire, en non-attribution.

■ **Décision de non-attribution :**

La Commission peut prendre une décision de non-attribution du logement proposé dans toutes les hypothèses où elle dispose d'un motif lui permettant de refuser la candidature, autre que celui lié à l'irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social.

Toute décision de non-attribution doit être communiquée au demandeur par écrit dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution.

L'attribution d'un logement sera automatiquement refusée par la Commission notamment dans le cas suivant :

- dépassement du plafond de ressources applicable au logement à attribuer.

Les autres motifs suivants peuvent conduire à un refus, à savoir :

- non adéquation de la capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives ;
- inadéquation du logement aux besoins (en raison de sa typologie, de sa localisation...);
- dette locative sans solution au moment de l'attribution.
- atteinte à l'objectif de mixité sociale et aux équilibres de peuplement sur la résidence
- Risque d'atteinte à l'obligation d'usage paisible du logement notamment en cas de présence d'animaux nombreux et dangereux, d'un mode de vie non adapté au collectif, d'un comportement agressif vis-à-vis du personnel
- Pièces justificatives incomplètes ou incohérentes : la Société devra informer préalablement le demandeur du caractère incomplet de son dossier dans les conditions prévues ci-avant
- Pièces irrégulières : il est nécessaire de pouvoir fournir la preuve du caractère irrégulier ou falsifié des pièces fournies
- Le statut juridique du demandeur : les mineurs non émancipés et les majeurs protégés entraînent l'impossibilité pour ces personnes de signer un bail, sauf si le contrat de location peut être signé par l'administrateur légal, le tuteur ou le curateur.
- le fait pour l'un des membres du ménage candidat d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé

L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul un motif de non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritaire par la Commission de médiation et désigné par le Préfet à la Société pour être relogé, la Commission 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.

La motivation du refus n'est pas obligatoire dans le cadre de logements non conventionnés financés sur fonds propres, des prêts libres ou PLI.

■ **Décision de rejet pour irrecevabilité :**

La décision d'irrecevabilité de la demande est prise par la Commission au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

Ainsi, l'attribution d'un logement sera automatiquement refusée par la Commission notamment dans les cas suivants :

- en cas d'absence de titre de séjour régulier du demandeur ou de son codemandeur ;
- en cas de dépassements des plafonds de ressources du logement social ;
- La Commission a également la possibilité de prendre cette décision de rejet lorsque le demandeur est propriétaire d'un bien immobilier adapté, ou lui donnant les moyens de se loger dans le privé, sans y être tenue, sauf lorsque le membre du ménage candidat à l'attribution bénéficie ou a bénéficié d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales.

La décision d'irrecevabilité doit être notifiée au demandeur par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen d'attester de la remise et être motivée.

ARTICLE 20 – LA PROCEDURE D'ATTRIBUTION D'URGENCE

Conformément à l'article R 441-14-1 du Code de la construction et de l'habitation, la Commission se prononce sur le caractère prioritaire de la demande et sur l'urgence qu'il y a à attribuer au demandeur un logement. Ainsi, peuvent être désignées par la Commission comme prioritaires et devant être logées d'urgence en application du II de l'article L. 441-2-3 les personnes de bonne foi qui satisfont aux conditions réglementaires d'accès au logement social qui se trouvent dans l'une des situations prévues au même article et qui répondent aux caractéristiques suivantes :

- ne pas avoir reçu de proposition adaptée à leur demande dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4 ;
- être dépourvues de logement. Le cas échéant, la commission apprécie la situation du demandeur logé ou hébergé par ses ascendants en tenant notamment compte de son degré d'autonomie, de son âge, de sa situation familiale et des conditions de fait de la cohabitation portées à sa connaissance ;
- être logées dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Le cas échéant, la commission tient compte des droits à hébergement ou à relogement auxquels le demandeur peut prétendre ou de toute autre disposition ouvrant au demandeur un droit à relogement ;
- avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement ;
- être hébergées dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale de façon continue depuis plus de six mois ou logées temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de dix-huit mois ;
- être handicapées, ou avoir à leur charge une personne en situation de handicap, ou avoir à leur charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement soit présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 ou auquel font défaut au moins deux des éléments d'équipement et de confort mentionnés à l'article 3 du même décret, soit d'une surface habitable inférieure aux surfaces mentionnées au 2° de l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale, ou, pour une personne seule, d'une surface inférieure à celle mentionnée au premier alinéa de l'article 4 du même décret

ARTICLE 21 – LA PROCEDURE D'ATTRIBUTION D'EXTREME URGENCE

En cas d'extrême urgence de relogement définitif, le Président de la Commission a le pouvoir d'anticiper sur la Commission à venir en autorisant l'entrée dans les lieux d'un locataire, après signature d'une convention d'occupation précaire. La décision d'attribution définitive sera soumise à la prochaine Commission.

Les cas d'urgence visés sont notamment lorsque le logement est rendu inhabitable suite à incendie, écroulement ou arrêté de péril imminent ou déménagement d'urgence suite à menaces ou agressions avérées par les services de Police.

Le recours à cette procédure doit rester exceptionnel.

PARTIE III – EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

ARTICLE 22 – MISSIONS

La Commission est chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements que la Société lui soumet, ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

ARTICLE 23 – CHAMPS D'APPLICATION

Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, la Société est tenue d'examiner, tous les trois ans, les conditions d'occupation du logement.

Ce dispositif s'applique également aux contrats de location en cours.

Le délai de trois ans court à compter de la date de signature du contrat de location.

ARTICLE 24 – CONDITIONS DE LA SAISINE DE LA COMMISSION

La Société transmet à la Commission les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- 1° Suroccupation du logement telle que définie à l'article L 822-10 ;
- 2° Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- 3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- 4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- 5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

ARTICLE 25 – DECISION DE LA COMMISSION

La Commission constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Sur la base de l'avis émis par la commission, la Société procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

* *
*

ANNEXES

- charte de déontologie du Groupe Action Logement, adoptée par le Conseil d'Administration de la Société le 19 septembre 2019
- charte d'attribution adoptée par le Conseil d'administration de la Société le 14 février 2017