



**REGLEMENT INTERIEUR DE LA
COMMISSION D'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS DE MAISONS
SAINES – AIR et LUMIERE**

CA du 10 décembre 2015

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : OBJET	3
ARTICLE 2 : COMPETENCE TERRITORIALE	3
ARTICLE 3 : COMPOSITION	3
ARTICLE 4 : SUPPLEANTS	4
ARTICLE 5 : EMPECHEMENT- DELEGATION DE POUVOIR	4
ARTICLE 6 : DUREE DU MANDAT	4
ARTICLE 7 : PRESIDENCE DES COMMISSIONS.....	4
ARTICLE 8 : QUORUM.....	5
ARTICLE 9 : PERIODICITE ET LIEUX DE REUNION.....	5
ARTICLE 10 : SECRETARIAT DES COMMISSIONS.....	5
ARTICLE 11 : ORDRE DU JOUR.....	5
ARTICLE 12 : PROCESSUS D'ATTRIBUTION	6
ARTICLE 13 : DECISIONS D'ATTRIBUTION	6
ARTICLE 14 : BILAN D'ACTIVITE DES COMMISSIONS	8
ARTICLE 15 : OBLIGATION DE RESERVE.....	8
ARTICLE 16 : APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT.....	8

ARTICLE 1 : OBJET

La politique d'attribution du patrimoine est de la compétence du Conseil d'Administration.

Toutes les attributions réalisées sur le patrimoine de MAISONS SAINES-AIR et LUMIERE relèvent exclusivement d'une décision de la commission d'attribution des logements dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité définis par le conseil d'administration, 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.

Les travaux des commissions d'attribution se déroulent conformément aux dispositions des textes suivants :

- Circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution
- Article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.)
- Article R.441-1 et suivants du C.C.H.

L'objectif des commissions est de statuer sur l'attribution d'un logement à un ménage dans le respect des règles d'attribution après avoir apprécié la situation du ménage en question et les caractéristiques du logement alloué.

ARTICLE 2 : COMPETENCE TERRITORIALE

Les groupes d'habitation de MAISONS SAINES-AIR et LUMIERE sont situés sur six départements de la Région Ile de France (Paris, Hauts de Seine, Seine Saint Denis, Val de Marne, Val d'Oise, Seine et Marne, Yvelines).

En raison de la dispersion géographique du patrimoine, il est institué deux commissions d'attribution « territorialisées », soit une par territoire d'implantation :

- Une commission pour les communes de l'agence de Versailles, pour les logements situés dans le département des Yvelines,
- Une commission pour les communes de l'agence de Paris, pour les logements situés sur Paris, et les autres départements de l'Ile de France (hors Yvelines)

Ces deux commissions seront régies par ce même règlement intérieur.

ARTICLE 3 : COMPOSITION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE MAISONS SAINES-AIR ET LUMIERE

3.1. – Participent aux commissions d'attribution avec voix délibérative :

- Six membres désignés librement par le Conseil d'Administration de MAISONS SAINES-AIR et LUMIERE, dont au moins un membre proposé par le(s) représentant(s) élu(s) des locataires. Les membres de la commission ne sont pas nécessairement membres du Conseil d'Administration mais sont néanmoins désignés nominativement par celui-ci.
- Le Maire de la commune concernée, lequel est membre de plein droit de la commission. Il est appelé à siéger lors des séances au cours desquelles la commission statue sur l'attribution de logements situés sur sa commune. Le Maire peut se faire représenter par toute personne de son choix, cette représentation ne pouvant résulter que d'une notification de la mairie.
- Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 du C.C.H. 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.

3.2. – Participant aux commissions d'attribution avec voix consultative :

- Les Présidents des EPCI compétents en matière de programme local de l'Habitat, ou leurs représentants, à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution de logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents.
- Des personnes extérieures à la commission pouvant apporter un éclairage aux travaux de celle-ci qui, par leur connaissance de la population à reloger, peuvent être appelées à siéger à titre consultatif.

Il pourra s'agir :

- d'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 décret ;
- pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants ;
- à Paris, des maires d'arrondissement ou de leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement.
- d'un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Le préfet du département du siège de MAISONS SAINES-AIR et LUMIERE, ou l'un de ses représentants, membre du corps préfectoral, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission.

ARTICLE 4 : SUPPLEANTS

Le Conseil d'Administration peut désigner en plus des membres titulaires des commissions, un ou plusieurs suppléants pour chaque membre titulaire.

ARTICLE 5 : EMPECHEMENT- DELEGATION DE POUVOIR

En cas d'absence de suppléant ou d'empêchement, chaque membre de la commission pourra donner pouvoir à un autre membre de la commission pour le représenter.

Le pouvoir devra être consigné par écrit, chaque membre de la commission ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir.

Les délégations de pouvoir sont prises en compte dans les votes mais n'interviennent pas dans le calcul du quorum.

ARTICLE 6 : DUREE DU MANDAT

Chaque membre de la commission est désigné pour une durée de trois ans à compter de la délibération du Conseil d'Administration ayant procédé au renouvellement de la Commission d'attribution des logements, et dans la limite du mandat municipal pour les membres élus. Les membres représentants les locataires sont désignés jusqu'au terme de leur mandat électif.

En cas de départ, d'indisponibilité prolongée d'un des membres titulaires d'une fonction donnée, son suppléant sera membre de droit de la commission jusqu'au terme du mandat initial.

Seul le conseil d'administration peut révoquer un membre de la commission d'attribution des logements, sur motif légitime et sérieux. La décision sera, le cas échéant, notifiée au membre révoqué.

ARTICLE 7 : PRESIDENCE DES COMMISSIONS

Les membres des commissions désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein à la majorité absolue un Président.

En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu Président

Le Président est élu pour la durée de son mandat de membre de la commission d'attribution des logements.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la commission désignera, à la majorité des présents ou représentés celui des membres qui doit présider la séance.

ARTICLE 8 : QUORUM

Au moins trois des membres désignés par le Conseil d'Administration doivent être présents (non compris le Maire) pour que le quorum soit atteint.

ARTICLE 9 : PERIODICITE ET LIEUX DE REUNION

Les commissions d'attribution se réuniront dans les locaux de MAISONS SAINES-AIR et LUMIERE, au siège de l'organisme et dans l'agence territoriale de Versailles.

Pour permettre une participation active des collectivités territoriales aux commissions d'attribution des logements, il pourra être institué une commission en visio-conférence pour le patrimoine dépendant de l'agence de Versailles, et une deuxième au siège de MAISONS SAINES-AIR et LUMIERE, pour les territoires de l'agence de Paris.

Les Commissions d'attribution des logements en visioconférence s'organisent sur la base d'un débat établi grâce à une connexion sécurisée (son, image, partage des documents) entre les administrateurs et services présents au siège social de MAISONS SAINES-AIR et LUMIERE, et le maire ou le représentant de la commune, ainsi que les collaborateurs et membres de la Commission d'attribution présent à l'agence territoriale de Versailles.

Aux fins d'assurer une fluidité des attributions de logements, chaque commission se réunit une fois par semaine, par principe, le mardi après-midi, sauf en l'absence de logements à attribuer, à partir de 14 h 30 et de façon successive :

Commission de Versailles

Commission de Paris/Ile de France

Le secrétariat de la commission d'attribution établit en début d'exercice un calendrier annuel des commissions d'attribution des logements. Il en informe par courrier l'ensemble des maires des départements concernés, ainsi que les préfetures, en leur précisant qu'eux-mêmes – ou leurs représentants – sont invités à y participer.

ARTICLE 10 : SECRETARIAT DES COMMISSIONS

Le secrétariat des commissions est assuré par les services de SOGEMAC Habitat au titre du mandat de gestion confié par MAISONS SAINES-AIR et LUMIERE.

ARTICLE 11 : ORDRE DU JOUR

Les ordres du jour sont envoyés par courrier électronique ou télécopie, à chaque membre de la commission, aux Maires, préfets et aux Présidents d'EPCI de chaque commune concernée au moins 48 heures avant les réunions.

La convocation comprend la liste des logements qui vont être examinés, quelque soit le contingent concerné.

En cas d'absence de dossier de candidature instruits ou de logement à proposer, la commission est annulée.

ARTICLE 12 : PROCESSUS D'ATTRIBUTION

Conformément aux dispositions de l'article R441-3 du C.C.H., la commission d'attribution examine au moins trois dossiers de candidatures par logement à attribuer, tout défaut de présentation du nombre de dossier devant être justifié par le désignataire, sauf cas prévus règlementairement.

Conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du C.C.H., aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée, si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement régional.

Pour chaque logement à attribuer, un membre de chaque agence de MAISONS SAINES-AIR et LUMIERE fournira toutes les informations utiles sur le logement, ainsi que les caractéristiques socio économiques des candidats locataires.

Le logement :

L'identité du groupe d'habitation/ Les références du logement/Le réservataire/ Le type de logement/ La date de disponibilité/ La mensualité brute

Le candidat :

L'identité du candidat/ L'adresse/ Date de la demande/ N° unique de la demande/ L'âge du demandeur/ La structure familiale

Les caractéristiques socio-économiques :

Les revenus/la structure des revenus/ Les revenus imposables/ Le ratio (RI/Plafonds de ressources) /L'aide au logement/ Le résiduel à payer/ Le taux d'effort/ le reste à vivre.

ARTICLE 13 : LES DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

La commission d'attribution des logements procède souverainement aux attributions de logements.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage des voix, lors d'un vote, la voix du Maire est prépondérante.

La commission peut prendre 5 types de décisions (article 4 du décret n°2015-523 du 12 mai 2015 et article R441-2-17 du CCH) :

1) Décision d'attribution du logement :

- A notifier au candidat attributaire (déclenchement du délai de réflexion de 10 jours minimum consécutif à l'offre de logement prévu par l'article R441-10 du CCH) ;
- Information du demandeur Dalo sur les conséquences de son refus éventuel de l'offre de logement.
- La signature du bail donne lieu à la radiation de la demande dans le SNE du candidat devenu locataire.

2) Décision d'attribution par classement :

- Décision avec indication du rang 1 ;2 ;3 ; avec information des demandeurs sur les conséquences du classement, sans notification. L'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat placé devant lui, dans l'ordre de désignation prononcé par la commission d'attribution.
- En cas d'acceptation du candidat attributaire : radiation de sa demande de logement dans le Système National d'Enregistrement (SNE) après signature du bail.

- Pour les candidats non-attributaires : décision de non attribution une fois le bail signé par un attributaire placé devant lui (motivation : logement attribué au candidat placé devant – information accessible au demandeur). La candidature est renvoyée à l'organisme réservataire, ou conservée par MAISONS SAINES-AIR et LUMIERE, dans l'attente d'une proposition de logement ultérieure.

3) Décision d'attribution sous condition suspensive :

- Notification au demandeur du délai imparti pour lever la condition suspensive (8 jours ou prochaine CAL) et produire les éléments ou documents manquants (dossier incomplet, pièce administrative manquante)
- Si la condition suspensive est remplie : décision d'attribution (voir 1- ci-dessus) sans nouveau passage en commission d'attribution.
- Si la condition n'est pas remplie : décision de non attribution (voir 4- ci-dessous) sans nouveau passage en commission d'attribution (motif : condition suspensive de l'attribution non remplie).

4) Décision de non attribution (refus d'attribution)

- Le refus d'attribution peut notamment être motivé par :
 - o L'absence de numéro unique d'enregistrement ;
 - o La non complétude du dossier de demande de logement (pièces justificatives incomplètes) ;
 - o Le demandeur est propriétaire d'un bien immobilier adapté à ses besoins et à ses capacités (sauf cas de mobilité professionnelle éloignée ou besoin de décohabitation) article 79 de la Loi Molle ;
 - o L'incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement proposé et l'absence de dispositif public adapté à l'accès à ce logement (caution, garantie, FSL) ;
 - o Une inadéquation du profil du ménage pour le logement proposé au regard des difficultés économiques et sociales du groupes immobilier ou quartier concerné ;
 - o L'inadaptation / inadéquation du logement à la situation familiale du ménage : attribution aboutissant à une situation de sur (*1) ou sous-occupation (*2); typologie ou surface inadaptée aux capacités financières ; logement familial inadapté à un candidat relevant davantage d'une structure d'hébergement ; logement inadapté car non accessible ; éloignement important entre le logement proposé et le lieu de travail (art. L. 441-1 du C.C.H.) ;
 - o L'inadéquation de la candidature à la catégorie de financement du logement proposé (PLA-I / PLATS), qui le prédestine à un ménage présentant des difficultés d'insertion.
- La décision de refus d'attribution doit être motivée et communiquée au demandeur par courrier, ainsi qu'au réservataire du logement.
- La demande du candidat reste valable.

5) Décision de refus pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social :

- Lorsque le ménage n'est pas éligible au parc social : dépassement des plafonds de ressources ; absence de titre de séjour régulier valable plus de trois mois.
- Décision de rejet de la demande, visant un ménage non éligible au parc social

- Décision à notifier au demandeur par LRAR ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise dans un délai de 8 jours.
- Le bailleur procède à la radiation de la demande dans le SNE un mois après cette notification.

Tout recours contre une décision de la commission d'attribution des logements relève du tribunal administratif.

Procès-verbal des commissions d'attribution des logements :

Un procès-verbal des commissions est établi à l'issue de chaque séance : il comprend, pour chaque candidature, la nature de la décision, le rang éventuel de classement en cas d'attribution par classement.

Ces procès-verbaux sont conservés, ainsi que les feuilles de présence des membres de la commission par le secrétariat de la commission.

ARTICLE 14 : BILAN ANNUEL D'ACTIVITE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Un bilan global de l'activité des commissions d'attribution est élaboré et présenté, au moins une fois par an au Conseil d'Administration (article R.441-9 du C.C.H.).

ARTICLE 15 : CONFIDENTIALITE DES INFORMATIONS

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des décisions d'attribution prononcées, toutes les personnes appelées à assister aux commissions d'attribution des logements sont tenues à une obligation de discrétion à l'égard des tiers sur le contenu des informations portées à leur connaissance.

ARTICLE 16 : APPLICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Chaque Président de Commission d'attribution des logements est chargé de l'application du présent règlement intérieur.

*(*1) sur-occupation : surface habitable du logement inférieure ou égale à 16 m² pour deux personnes, plus 9 m² par personnes supplémentaire ; ou si le nombre de chambres est inférieur à la moitié du nombre d'habitants du logement.*

*(*2) : sous-occupation : nombre de pièces habitables supérieur de plus de 2 au nombre d'habitants du logement (article 621-2 et 621 - 4 du CCH)*