



Sarthe Habitat

REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE SARTHE HABITAT

PREAMBULE

Il est créé, conformément à l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif et d'examiner, dans les zones tendues, les conditions d'occupation des logements (CALEOL).

Le Règlement intérieur des Commissions d'Attributions des Logements fixe les règles d'organisation et de fonctionnement des Commissions.

1. ORGANISATION GENERALE

Conformément à l'article R.441-9 du CCH, compte tenu de la taille du patrimoine géré par SAERTHE HABITAT, et de la dispersion géographique de ce parc, le Conseil d'Administration par délibérations en date du 4 mars 2019 et du 17 décembre 2019, a décidé de créer neuf commissions d'attribution dématérialisées :

- Les deux commissions des communes de l'agence de Le Mans Métropole (agences locales de proximité du Mans et d'Allonnes)
- La commission des communes du bureau de proximité de Mamers
- La commission des communes du bureau de proximité de Beaumont
- La commission des communes du bureau de proximité de Montval sur Loir
- La commission des communes du bureau de proximité de Connerré
- La commission des communes de l'agence de proximité de La Ferté-Bernard
- La commission des communes de l'agence de Sablé sur Sarthe
- La commission des communes de l'agence de La Flèche

Conformément à l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement. Ces commissions d'attribution sont dématérialisées, chaque membre bénéficie d'un accès sécurisé lui permettant de voter en disposant de l'ensemble des éléments nécessaires à sa prise de décision.

Chaque membre peut demander le report d'un dossier à une commission physique.

2. MISSION

Les commissions répondent à un même objectif, celui d'attribuer nominativement les logements locatifs :

- construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat.
- ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci.

Sur les zones tendues définies par décret et se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, les commissions ont également pour mission d'examiner, tous les 3 ans, les conditions d'occupation des logements des locataires en situation de sur-occupation, sous occupation, présentant un handicap ou dépassant les plafonds de ressources. La Sarthe n'est pas considérée comme une zone tendue.

Elles exercent leurs missions d'attribution des logements locatifs dans le respect de la politique d'attribution des logements définie par le Conseil d'Administration dans la charte d'attribution.

Cette politique d'attribution est conforme aux objectifs fixés à l'article L. 441 du CCH et aux priorités définies aux premiers à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

3. COMPETENCES GEOGRAPHIQUE DES COMMISSIONS

Chaque agence ou bureau de proximité gère les logements des communes rattachées à son secteur. Chaque commission est donc compétente pour l'attribution des logements gérés sur le secteur de l'agence ou du bureau de proximité dont il dépend.

4. COMPOSITION ET PRESIDENCE

Conformément à l'article R 441-9 du CCH les commissions sont composées :

➤ A titre délibératif :

- De six membres, désignés par délibération du Conseil d'Administration du 4 mars 2019 :
 - ⇒ Le responsable de la gestion locative (suppléants : agents de la gestion locative, adjoint au directeur de la clientèle locative)
 - ⇒ Le responsable de territoire (suppléant : adjoint au responsable de territoire)
 - ⇒ Le représentant CAF au Conseil d'Administration
 - ⇒ Un représentant de locataires au Conseil d'Administration (les représentants peuvent être différents selon les commissions)
 - ⇒ Un membre du Conseil d'Administration (qui peut être différent selon les commissions)
 - ⇒ Le représentant CCAS de la commune ou du CIAS. En l'absence de CCAS/CIAS, le représentant de la commission logement ou de la commission sociale de la commune.
- Le Président de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) compétent en matière de PLH (Programme Local de l'Habitat), ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence.
- Le Maire de la commune concernée par l'attribution du logement ou toute personne de son choix expressément mandatée. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.
 - Du représentant de l'Etat dans le Département ou de son représentant.

➤ A titre consultatif :

- 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 ;

- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.
- Toute personne compétente pour un examen pertinent des demandes, notamment un représentant de l'UDAF.

La présidence de la commission est assurée par le responsable de gestion locative ou son suppléant.

5. DUREE DES MANDATS DES MEMBRES

La durée du mandat des membres pour participer aux commissions est définie selon les règles suivantes :

- Pour le personnel de SARTHE HABITAT : le rôle de représentation aux commissions est lié à la fonction. La durée du mandat n'est pas limitée dans le temps. Le salarié qui exerce cette mission, cessera de l'exercer s'il change de fonction ou si cette mission est retirée de ses fonctions
- Pour les administrateurs : la durée de leur mandat est définie à l'article 2 du titre 2 du règlement intérieur de l'office.
- Pour les représentants des locataires : la durée de leur mandat est limitée à 4 ans conformément à l'article 2 du titre 2 du règlement intérieur de l'office.
- Pour le représentant du CCAS / CIAS ou de la commission logement ou sociale : cette mission est exercée par le Maire, en tant que président du CCAS/CIAS, qui pourra désigner un représentant. Ce mandat prend fin à la prochaine élection municipale et un nouveau représentant pourra être désigné.
- Pour le représentant de l'EPCI : la durée du mandat à la commission est liée à la durée du mandat du Président en tant qu'élu de l'EPCI. Ce mandat prend fin à chaque élection municipale et un nouveau représentant pourra être désigné.
- Pour le Maire : il est membre de droit de la commission, son mandat prend fin en cas de perte de sa qualité de maire.

Les membres désignés par le Conseil d'Administration peuvent être révoqués par le Conseil d'Administration et perdent, de ce fait, la qualité de membre de la commission d'attribution. Dans ce cas, le Conseil d'Administration désigne de nouveaux membres.

6. LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION

Conformément à la volonté affichée dans la charte d'attribution, les collectivités locales sont associées au processus de désignation des candidats à présenter en commission d'attribution.

6.1 - LA PRE COMMISSION D'ATTRIBUTION

Dès lors qu'un logement est disponible à la location il sera mis en ligne dans l'outil de gestion des commissions. SARTHE HABITAT et la collectivité pourront proposer des candidats à présenter en commission d'attribution.

Le choix des candidats se fera dans le respect du cadre réglementaire des publics prioritaires défini dans la charte d'attribution et dans la loi (art. L 441-1 du CCH).

Il est rappelé qu'aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée, si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement dans le fichier commun de la demande locative et de la délivrance d'un numéro unique.

Si le logement fait l'objet d'une réservation collecteur, les candidats seront proposés par le réservataire en priorité.

Si le logement est labellisé HSS® (Habitat Senior Services), il devra être proposé à un demandeur âgé de plus de 60 ans, selon les exigences du label. En cas d'absence de candidat répondant à ce critère, le logement pourra toutefois être proposé à un autre candidat afin d'éviter qu'il soit vacant.

Pour effectuer la sélection des candidats, le Maire (ou son représentant) aura accès au fichier commun de la demande locative sociale (sous conditions) ou à une liste des demandes en stock mise à disposition par SARTHE HABITAT.

Lorsqu'un logement labellisé HSS® sera disponible, une liste des demandeurs âgés de plus de 60 ans sera déposée dans l'outil de gestion des CALEOL afin que le Maire puisse sélectionner des candidats parmi cette liste. La sélection des candidats se fera selon les critères suivants, par ordre de priorité :

- Demandes de mutation
- Demandeur le plus âgé
- Ancienneté de la demande

Les candidats sélectionnés par le bailleur ou la collectivité, seront contactés par SARTHE HABITAT afin d'évaluer leur intérêt pour le logement à attribuer. Ce contact fera l'objet d'un suivi dans le module prospection du fichier commun de la demande et une visite du logement pourra être organisée

SARTHE HABITAT et la collectivité pourront faire part de leurs remarques sur les candidats sélectionnés.

SARTHE HABITAT, en tant que garant du respect des conditions d'accès au logement social devra, en motivant son refus, s'opposer au passage en commission d'attribution de tout candidat sélectionné par la collectivité qui ne répond pas au respect des conditions suivantes :

- Autorisation de séjourner sur le territoire
- Respect des plafonds de ressources

SARTHE HABITAT pourra également ne pas présenter en commission d'attribution :

- Un dossier qui ne présenterait pas toutes les conditions de recevabilité requises (taux d'effort inadapté, dette de loyer, logement dégradé, problème de nuisances avéré, chiens dangereux...)
- Un dossier dont la prospection a échoué (contact impossible...).

A la demande de l'un des membres ces dossiers pourront faire l'objet d'un examen approfondi (réunion physique ou téléphonique).

Le délai pour présenter des candidats en pré-CAL est de 4 jours minimum. A l'issue de ce délai, les dossiers seront inscrits en CALEOL.

6.2 - LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS et d'EXAMEN de l'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les dates des commissions d'attribution de logements seront le mardi ou le jeudi. Ces jours pourront être modifiés s'il y a un jour férié pendant la période de vote.

Les membres sont invités à délibérer, sur les propositions d'attribution nominatives, via l'outil informatique sécurisé mis à leur disposition.

La convocation pour participer aux commissions est réalisée sous forme de mail adressé sur la messagerie des membres.

En raison de la dématérialisation des dossiers présentés, celle-ci se déroule en 2 étapes :

① Une période de consultation ou chaque membre avec voix délibérative ou consultative peut :

- faire part de ses remarques sur les dossiers présentés
- voter (vote toutefois modifiable lors de la phase suivante)

② Une période de vote ou chaque membre avec voix délibérative :

- prend connaissance des avis émis par les autres membres.
- émet un vote définitif

↳ Commission du mardi :

- mardi 17 h au jeudi 17h : dépôt des dossiers pour consultation et avis des membres
- jeudi 17h au mardi 14 h : vote des membres

↳ Commission du jeudi :

- jeudi 17 h au mardi 17h : dépôt des dossiers pour consultation et avis des membres
- mardi 17h au jeudi 14 h : vote des membres

7. DELIBERATION

Les membres de la commission ayant voix délibérative, attribuent nominativement les logements.

Le choix des candidats retenus pour être présentés en commission d'attribution des logements doit être conforme à la politique d'attribution de SARTHE HABITAT. Chaque candidature proposée devra avoir fait l'objet d'un numéro d'enregistrement départemental et comporter les mentions obligatoires (article R441-2-2 du CCH) ainsi que les pièces obligatoires (article R441-2-3 du CCH) à l'enregistrement et à l'instruction du dossier.

➤ Quorum

Dans le cadre des commissions d'attribution dématérialisées, le quorum sera atteint dès lors qu'au moins 3 membres (en dehors de la voix du Maire ou du Président de l'EPCI) auront participé au vote, ou 4 membres si le Maire a voté.

Ces règles de quorum sont applicables à la commission d'attribution physique si celle-ci est convoquée.

Les décisions de commission d'attribution des logements ne seront pas validées si le quorum n'est pas atteint.

➤ Examen des candidatures

Conformément à l'article R441-3 du code de la construction et de l'habitation, les commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2 du CCH procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment :

- des demandeurs prioritaires définis aux articles L. 441-1, L. 441-1-1 et L. 441-1-2.
- des personnes visées au PDALHPD (Plan Départemental d'Action Pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)
- au public visé dans la convention de gestion du contingent préfectoral.

Les orientations fixées localement (ex. dans la CIA (Conférence Intercommunale d'Attribution), identifiées dans la charte d'attribution, sont à prendre en compte dans le cadre du relogement des publics prioritaires.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 CCH, relatif aux personnes désignées par la commission de médiation.

➤ **Décision de la commission**

Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes (article R441-3 du CCH) :

- **Attribution du logement proposé à un candidat.**
- **Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité,** l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 par le ou les candidats classés devant lui.
- **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, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la 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.
- **Non-attribution au candidat du logement proposé,** les motifs de non-attribution sont ceux définis dans le fichier commun de la demande du département.
 - Conformément à l'article L441-2-2 du CCH tout refus d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.
- **Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social,** (Décision mentionnée à l'article R. 441-2-8 §d, notifiée dans les conditions prévues à l'article L. 441-2-2.)
 - Les motifs de rejets sont, soit le dépassement de plafond, soit l'irrégularité du séjour.
 - Après validation du rejet par la commission, Sarthe Habitat, après en avoir avisé l'intéressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise, procède à la radiation de la demande un mois après cet avertissement.

➤ **Modalités de vote**

Chaque membre ayant voix délibérative vote parmi les choix suivants :

- Attribution du logement avec ordre de priorité et/ou condition suspensive,
- Non attribution,
- Abstention.

Le candidat qui recevra une proposition sera celui qui aura obtenu le plus de voix en priorité 1, que cette attribution soit ou non sous condition suspensive.

En cas d'égalité des voix (autant de priorité 1), les candidats seront départagés en prenant en compte, par ordre de priorité :

- la voix du Maire ou celle du Président de l'EPCI sur les territoires concernés (art. L 441-2 du CCH)
- le nombre de priorité 2
- l'ancienneté de la demande

Si le candidat retenu en choix 1 refuse le logement, on proposera à celui qui a le plus de priorités 1 parmi les candidats restants. Si aucun des candidats restant n'a de priorités 1 on retiendra celui qui a le plus de priorités 2 ou, à défaut, le plus de priorités 3.
En cas d'égalité des voix les règles ci-dessus sont applicables.

Exemple pour 3 candidats priorisés :

Candidats	Priorités				Ordre de proposition
	Votant 1	Votant 2	Votant 3	Votant 4	
<i>A</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>1</i>
<i>B</i>	<i>3</i>	<i>3</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	<i>3</i>
<i>C</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>2</i>

Abstention : un membre peut s'abstenir de voter, sa voix sera prise en compte dans le calcul du quorum.

A défaut de vote par un membre, celui-ci sera considéré comme absent.

Le candidat qui reçoit une proposition de logement dispose d'un délai de 10 jours maximum pour répondre. A l'expiration de ce délai, il sera considéré comme ayant refusé le logement.

Le logement sera alors proposé au candidat suivant, selon les règles ci-dessus.

Procuration :

Un membre avec voix délibérative peut donner procuration. Cette procuration pourra être donnée par écrit (courrier, mail ...), notamment pour faciliter le vote des collectivités qui n'utilisent pas l'outil de gestion des commissions.

➤ **Procédure exceptionnelle de relogement**

Pour tout relogement urgent et exceptionnel (Ex : suite destruction du bien et absence d'autre solution d'hébergement) ne pouvant attendre la prochaine commission, une attribution de logement pourra être réalisée sans l'accord des membres de la commission, excepté celui du maire. Cet accord devra être formalisé par écrit (courrier, mail...).

Les membres de la commission seront informés de l'attribution à posteriori, lors de la prochaine commission d'attribution.

➤ **Cas particulier des logements réservés**

Les candidatures proposées par les réservataires seront retenues dès lors qu'elles auront fait l'objet d'un numéro d'enregistrement départemental et que les candidats auront produit les justificatifs nécessaires pour l'attribution d'un logement à SARTHE HABITAT.

Lorsque les réservataires ne pourront présenter 3 dossiers, faute de candidats, ils devront le notifier par écrit à la commission d'attribution.

Dans ce cas, SARTHE HABITAT pourra présenter d'autres candidats afin de respecter cette obligation.

➤ **Cas particulier du bail glissant**

Toute demande d'attribution d'un logement à une association sous forme de bail glissant sera soumise à la validation de la commission.

Pour que le bail glisse en faveur des occupants des lieux la commission devra de nouveau statuer.

➤ **Cas particulier des logements loués à des personnes morales**

Pour les logements loués aux personnes morales, visées à l'article L 442-8-3 du CCH, seul ce candidat sera présenté en commission d'attribution.

8. PROCES VERBAL

Les renseignements portés sur le procès-verbal sont :

- la date de la commission ;
- le logement proposé ;
- le ou les candidats proposés pour ce logement ;
- le vote de chaque membre dans le respect des décisions réglementaires rappelées à l'article 7 du présent règlement.

Les procès-verbaux sont conservés pendant une durée de 5 ans dans l'outil de gestion des commissions d'attribution et sont accessibles à l'ensemble des membres disposant d'un accès sécurisé.

9. INDEMNITE DE FONCTION

Les modalités d'indemnisation des membres qui pourraient être amenés à participer à des commissions physiques sont définies dans la délibération du Conseil d'Administration.

10. CONFIDENTIALITE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à participer aux commissions d'attribution doivent respecter une absolue confidentialité sur les éléments portés à leur connaissance.

11. BILAN D'ACTIVITE

Conformément au IV de l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration une fois par an.

12. MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Toute modification du présent règlement devra être soumise à l'approbation du Conseil d'Administration.