

LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

22/11/2021

1. Règlement intérieur des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

Article 1

En vertu de l'Article L. 441-2 et du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil d'Administration de Valophis Sarepa a décidé de la création de deux commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, l'une dédiée au département des Yvelines et l'autre dédiée aux autres départements d'implantation de son patrimoine, en raison de la dispersion géographique de ce dernier.

Le présent règlement, qui est commun à toutes les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, prend en compte les nouvelles dispositions de l'article 109 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Il fixe les règles de fonctionnement et de délibération.

Article 2 - Objet

Chaque Commission a pour objet l'attribution nominative de tous les logements à usage d'habitation gérés par Valophis Sarepa conformément aux orientations de la Politique d'attribution des logements définies par le Conseil d'Administration.

Ces attributions nominatives se font au bénéfice de personnes physiques ou morales (à des fins de sous-location) après étude du ou des dossiers de candidatures par les services de Valophis Sarepa.

En outre, chaque Commission examine les conditions d'occupation des logements et l'adaptation du logement aux ressources et à la composition du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis doit être notifié aux locataires concernés.

Article 3 - Compétence géographique

L'activité des commissions d'attribution des logements s'exerce sur tout le territoire d'implantation du patrimoine géré par Valophis Sarepa conformément à la répartition décrite à l'article 1 du présent règlement.

Article 4 - Composition

En application de l'article L.441-2 du code de la construction et de l'habitation, la composition de chaque Commission d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements est définie comme suit.

Le Conseil d'Administration ayant opté pour une pluralité de commissions, l'article R.441-9 III du même code prévoit qu'en cas de pluralité de commissions, le conseil d'administration désigne librement six représentants par commission dédiée, dont un représentant des locataires.

Seuls les représentants désignés par le Conseil d'Administration, en qualité de membre titulaire ou suppléant peuvent y siéger à ce titre. Leur fonction ne peut être déléguée à un tiers. Les membres titulaires ou suppléants sont désignés nominativement ou au titre des fonctions dont ils sont titulaires. La délibération du Conseil d'Administration précise pour chaque membre à quel titre il est désigné.

La composition de chaque commission de Valophis Sarepa répartit ses membres en fonction des voix délibératives ou consultatives :

Avec voix délibérative :

- Six membres permanents désignés par le Conseil d'Administration, l'un des membres ayant la qualité de représentant des locataires.
- Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant, pour l'attribution de ces logements.
- Le représentant de l'Etat dans le département (ou son représentant).
- Les Présidents des EPCI compétents en matière de PLH ou des présidents du conseil des territoires des Etablissements Publics Territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris (ou leurs représentants) pour l'attribution des logements situés sur leur territoire.
- Le Président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou de son représentant, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 et comprenant l'attribution des logements.

Le Conseil d'Administration peut désigner un suppléant pour chaque membre des commissions.

Avec voix consultative :

- Un représentant désigné par les 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 représentants des réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Article 5 – Durée des mandats

La durée du mandat des membres n'est pas limitée sauf décision contraire du Conseil d'Administration de Valophis Sarepa.

Les membres désignés en qualité d'administrateurs, en qualité de salariés ou en qualité de locataires, sont réputés démissionnaires d'office dès lors qu'ils perdent la qualité d'administrateur, de salarié ou de locataire de Valophis Sarepa.

Les membres des commissions d'attribution désignés par le Conseil d'Administration peuvent être révoqués à tout moment par le Conseil d'Administration qui doit pourvoir à leur remplacement lors du Conseil d'Administration suivant.

Article 6 - Présidence

Les six membres permanents à voix délibérative, titulaires ou suppléants de la Commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président et le Vice-Président de la Commission. En cas d'absence du Président, le Vice-Président préside la séance.

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

En cas d'absence ou d'empêchement du Président et du Vice-Président, la commission désigne

à chaque séance celui des membres qui doit présider la séance, celui-ci pouvant être choisi parmi les suppléants.

La durée des fonctions de Président et de Vice-Président est égale à la durée de leur mandat en tant qu'administrateur de Valophis Sarepa. Aussi est-il procédé à une nouvelle élection du Président et du Vice-Président à chaque renouvellement du Conseil d'Administration.

Article 7 - Convocation

Le secrétariat des Commissions est assuré par les services de Valophis Sarepa. Elle est chargée des convocations des membres permanents et territoriaux, avec voix délibérative ou consultative. Le secrétariat assure la présentation des dossiers et des éventuelles pièces justificatives et l'établissement du procès-verbal de chaque séance.

La convocation des membres permanents de la Commission aux séances se fait semestriellement, par courrier auquel est joint un planning des séances, par les services de Valophis Sarepa.

Les Maires des communes ainsi que les Présidents des EPCI et les Présidents du conseil des territoires des EPT de la métropole du Grand Paris sont convoqués au moins 5 jours francs avant la date de la Commission. Un planning pour le semestre leur est remis par les services de Valophis Sarepa. Des informations concernant les dossiers étudiés leur sont transmises au moins 3 jours francs avant la Commission.

Article 8 – Les Commissions dématérialisées

Chaque commission pourra prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités de convocation et de tenue des séances préalablement soumis à l'approbation du préfet.

Les modalités des commissions numériques d'attribution des logements réunissant leurs membres à distance ont effectivement été approuvées par un courrier du Préfet en date du 28 octobre 2020, conformément aux dispositions de l'article L441-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Pendant la durée de la commission d'attribution, les membres de la commission pourront faire 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.

Article 9 - Délibération

Chaque Commission peut valablement délibérer si au moins trois des membres ayant voix délibérative sont présents.

La représentation d'un membre peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre. Chaque membre à voix délibérative peut recevoir deux pouvoirs au maximum. Les pouvoirs ne sont pas pris en compte dans le calcul du quorum.

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

Le Maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Les services de Valophis Sarepa dressent au cours de la séance, le procès-verbal de la Commission. Il est signé en fin de séance par le Président de séance ou par la personne qu'il a désignée à cet effet. Les procès-verbaux sont conservés pendant cinq ans.

Le procès-verbal mentionne le classement par ordre de priorité des candidats en cas de candidatures multiples pour un même logement à attribuer, les motifs de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive ou de refus.

Article 10 - Présentation des dossiers

Les articles R441-1 et suivants du CCH déterminent les bénéficiaires des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré. Aucune attribution ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution, si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique selon la procédure décrite aux articles L441-2-1 et R441-2-1 et suivants du CCH, qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L442-8-1 du CCH.

Conformément à l'Article R. 441-3 du CCH, sauf exceptions prévues par les textes, la Commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand la Commission examine les candidatures de personnes en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 (DALO) du CCH ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D331-25-1 du CCH.

L'obligation de présenter trois candidatures s'applique au bailleur et aux autres réservataires. En cas d'insuffisance du nombre de candidats pour un logement, la commission d'attribution lui demandera de motiver par écrit l'absence de candidats supplémentaires ou de compléter le nombre de candidatures.

Les propositions de candidatures sont nominatives. Les candidatures sont présentées en séance, sous forme d'une fiche individuelle, par le Président et les services de Valophis Sarepa. Des pièces justificatives peuvent être produites par les services aux membres de la Commission sur demande faite au Président.

Valophis Sarepa procède alors comme suit :

- Le réservataire peut déterminer un ordre de priorité pour les candidats multiples désignés, les dossiers sont analysés et présentés à la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements, cette dernière pouvant modifier l'ordre des candidats.
- Dans l'hypothèse où le réservataire adresse les dossiers sans ordre de priorité, ce dernier est déterminé par les membres de la commission sur présentation des candidats selon les critères prioritaires définis dans l'Article L 441-1, la date d'ancienneté de la demande, et la prise en compte de la diversité sociale et des spécificités des résidences concernées.
- En cas d'insuffisance de candidats, le réservataire doit justifier par écrit de son impossibilité de présenter trois candidats.

- Dès lors que Valophis Sarepa se trouve dans la situation de désigner lui-même le candidat, il s'attache, dans la mesure des possibilités, à présenter à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, plusieurs candidats.

La Commission statue sur les trois candidatures (ou moins en cas d'insuffisance), pour une attribution ou une mutation, sauf :

1. Lorsque réglementairement sa décision n'est pas requise (pour les logements non conventionnés tels que notamment les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire – PLI ou les logements intermédiaires) ;
2. Lorsque l'obligation de reloger s'impose à Valophis Sarepa notamment en cas de :
 - Mutation dans le cadre de l'ANRU
 - Transfert de bail
 - Mutation obligatoire réalisée dans le cadre de la Loi Molle (sous-occupation, logement occupé adapté à une personne handicapée)
 - Inter-échange au sens de l'Article 9 de la Loi du 6 juillet 1989
 - Relogement d'un acquéreur en accession sociale à la propriété en cas de mise en œuvre de la sécurisation HLM (garantie de relogement).
 - Relogement d'urgence d'un locataire en cas de sinistre rendant le logement loué inhabitable temporairement ou définitivement. Pour la gestion de crise la Commission d'Attribution autorise Valophis Sarepa à effectuer le relogement dans tout logement vacant quel que soit le réservataire.

Article 11 - Indemnité de fonction

La fonction de membre de la Commission est exercée à titre gratuit. Une indemnité de déplacement est versée par Valophis Sarepa.

Article 12 - Périodicité et lieu des réunions

La Commission se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois tous les deux mois pour ce qui concerne sa mission d'attribution des logements, sauf dans le cas où il n'y aurait pas de logement à attribuer.

La séance pourra se dérouler physiquement dans le lieu désigné dans la convocation ou de façon dématérialisée selon les modalités décrites à l'article 8 du présent règlement.

Article 13 - Examen de l'occupation des logements

En vertu de l'article L.442-5-2 du CCH 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 commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement.

Les services de Valophis Sarepa transmettent à la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

1. Sur-occupation du logement telle que définie au R. 822-25 du CCH,
2. Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH,
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.

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

La Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements 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.

Article 14 - Compte-rendu de l'activité des Commissions

Conformément à l'article L. 441-2-5 du CCH, dans les conditions prévues par le décret prévu à l'article L. 441-2-6, Valophis Sarepa rend compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'Etat dans le 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 à l'article L. 441-1-1 et aux Maires des communes intéressées.

Les services de Valophis Sarepa rendent également compte une fois par an des attributions réalisées, au Conseil d'Administration de Valophis Sarepa, dans le cadre du rapport de gestion qui lui est présenté.

Les réservataires reçoivent à l'issue de chaque séance les décisions les concernant prises par les CALEOL.

Article 15 - Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, les membres de la Commission, les représentants des Villes et tous les autres membres ou personnes assistant aux délibérations de la Commission, sont tenus à la discrétion absolue quant aux informations qui sont portées à leur connaissance et aux motivations des décisions prises.

Ainsi, dans le cadre des CALEOL physiques, les dossiers mis à la disposition des membres de la Commission en début de séance, contenant des informations personnelles et confidentielles sur les candidats, devront être remis, complets, au secrétaire de séance après la clôture.

Dans le cadre de la CALEOL numérique, les outils mis à la disposition des membres de la Commission sont des outils dédiés garantissant la confidentialité de l'ensemble des données diffusées concernant les candidats.

2. Les décisions des Commissions d'attribution des logements

Article 1 - Le cadre réglementaire

Les décisions de la Commission d'attribution des logements sont prises à un moment donné par rapport à un contexte réglementaire, à la situation des candidats et sur un logement situé dans une résidence ayant fait l'objet d'un classement définissant ses capacités d'accueil.

La Commission d'attribution des logements procède 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 du CCH, ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées,
- en veillant au respect des obligations réglementaires et contractuelles,
- dans le respect des dispositions des articles L441-1 et R441-1 et suivants du CCH relatifs aux conditions d'attribution des logements et aux plafonds de ressources des demandeurs,
- en appliquant les principes et les orientations de la politique d'attribution votée par le Conseil d'Administration qui vise la mise en œuvre du droit au logement et de la mixité sociale,
- en veillant au respect des orientations définies par les conférences intercommunales du logement (art. 70 de la loi LEC / art. L.441-1-6 du CCH),
- en tenant compte de l'avis des collectivités locales dans le cadre des politiques de peuplement définies avec celles-ci,
- en veillant à préserver l'équilibre du compte d'exploitation de Valophis Sarepa. Ainsi, toute décision entraînant une vacance de logement, une charge élevée de gestion ou un risque d'impayé ne devra être prise qu'à titre exceptionnel et devra être accompagnée de mesures de garanties ou d'accompagnement social adaptés, en classant les candidats proposés pour un même logement 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 R441-10 du CCH par le ou les candidats classés devant lui.

Article 2 - Les différentes décisions prises par les Commissions

<p>Sur un dossier, conformément à l'article R 441-3 du CCH, chaque Commission peut être amenée à prendre les décisions suivantes :</p> <p>Décisions des CALEOL :</p>		<p>Notifications et Conséquences pour l'attributaire et/ou l'organisme</p>
Attribution du logement		<p>Accord sur la signature d'un bail.</p> <p>Notification de la décision par Valophis Sarepa.</p> <p>L'attributaire dispose d'un délai de réflexion de 10 jours pour notifier à Valophis Sarépa son accord ou son refus, l'absence de réponse valant refus (R441-10 du CCH).</p>
Attribution du logement en classant les candidats par ordre de priorité		<p>Accord sur la signature d'un bail.</p> <p>Les candidatures sont classées en 1ère 2ème et 3ème position.</p> <p>L'attributaire dispose d'un délai de réflexion de 10 jours pour notifier à Valophis Sarepa son accord ou son refus, l'absence de réponse valant refus (R441-10 du CCH).</p> <p>L'attribution est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite par le ou les candidats classés devant lui.</p>
Attribution du logement sous condition suspensive		<p>Accord sur la signature d'un bail à condition d'obtenir préalablement à sa signature et dans un délai fixé à 10 jours (sauf cas exceptionnel défini en CALEOL) la (ou les) pièce(s) administrative(s) obligatoire(s) manquante(s) pour l'attribution :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la pièce est fournie dans les délais => signature d'un bail, sans nouvel examen en CALEOL. - Si la pièce n'est pas fournie dans les délais => décision de non- attribution, sans nouvel examen de la CALEOL. <p>L'attribution du logement peut être réalisée sous condition suspensive lorsqu'une pièce justificative devant être produite pour l'instruction de la demande est manquante au moment de son examen par la commission d'attribution. Cette pièce doit faire partie de la liste limitative prévue à l'article R.441-2-4-1 du CCH et que la fourniture de la pièce dans le délai fixé emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sous réserve que la pièce ne remette pas en cause le respect des conditions d'accès au logement social du candidat.</p>
Non-attribution		<p>Décision de refus (autre que de rejet de la demande pour irrecevabilité au regard des conditions réglementaires législatives et réglementaires d'accès au parc social) notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur le logement proposé <p>Le dossier pourra être réexaminé s'il est proposé à nouveau par un réservataire sur un groupe permettant l'accueil de la famille et sur un logement adapté à ses besoins et ses ressources.</p> <ul style="list-style-type: none"> • en l'état du dossier ou de la situation du candidat <p>Le dossier pourra être réexaminé s'il est proposé à nouveau par un réservataire et si l'évolution de la situation du candidat le justifie, ou si les éléments permettant d'apprécier avec fiabilité la situation ont été fournis.</p>
Rejet pour irrecevabilité		<p>Notification de la décision de rejet par Valophis Sarepa (L441-2-2 du CCH).</p> <p>Le candidat n'est pas éligible au parc social lorsque les conditions législatives et réglementaires ne sont pas respectées (dépassement des plafonds, absence de titre de séjour...)</p>

L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à lui seul un motif de non-attribution d'un logement (article L.441 al. 5 du CCH).

Article 3 - Demande de report ou de réexamen d'un dossier par un réservataire après ajournement ou refus

Un réservataire peut avant la CALEOL demander un report en justifiant sa demande.

Un dossier peut être réexaminé, sur le même logement, en Commission d'attribution des logements, après un rejet ou une non-attribution, si de nouveaux éléments transmis par le réservataire justifient la demande. Dans ces deux cas, Valophis Sarepa pourra demander au réservataire de prendre en charge les loyers d'inoccupation générés par les délais nécessaires à ce nouvel examen.

Article 4 - Notification de la décision au candidat

La décision de rejet de la Commission d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements est notifiée par écrit au candidat et motivée (L441-2-2 du CCH).

Article 5 - Appel de la décision par le candidat

Les éventuels recours contre des décisions relèvent du Tribunal Administratif.