Immobilière du Moulin Vert

Commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements

Règlement intérieur 2024

Conformément à l'article R. 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), il appartient au conseil d'administration de décider de sa politique générale d'attribution des logements.

Le conseil d'administration a décidé la mise en place de la CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements), dispositif rendu obligatoire par la loi ELAN du 23 novembre 2018. A cet effet, le conseil d'administration a validé le présent règlement, en conformité avec les dispositions des articles L. 441 à L. 441-2-6 et R. 441-1 à R. 441-15-2 du CCH définissant les plafonds de ressources, les conditions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, et les dispositions des règlements d'attribution des logements établis par le représentant de l'Etat de chaque département où la société exerce sa compétence.

Le conseil d'administration a décidé de créer une commission par semaine au siège de la SA Immobilière du Moulin Vert afin de procéder à l'attribution nominative des logements, et à l'examen de l'occupation des logements, en application des dispositions prévues par l'article R. 441-9 du CCH.

ARTICLE 1 - ROLE DES COMMISSIONS

Les commissions 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 du CCH ainsi qu'au bénéfice des personnes visées sur le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

En complément du travail d'attribution réalisé, les commissions procèdent également à l'examen de la situation des locataires tous les 3 ans à compter de la signature du bail pour les logements en zones A, A bis et B1 (secteurs tendus) pour les situations de :

- Sur-occupation ;
- Sous-occupation ;
- Dépassement du plafond de ressources ;
- Logement adapté quitté par l'occupant présentant un handicap ;
- Handicap ou perte d'autonomie nécessitant un logement adapté.

ARTICLE 2 - AXES PRIORITAIRES D'ATTRIBUTION ET MIXITE SOCIALE

La mixité sociale est l'élément prépondérant du fonctionnement harmonieux des ensembles immobiliers.

Dans la continuité de la loi ELAN du 23 novembre 2028, loi n°2018-1021 avec la mise en place de la gestion en flux, les attributions, doivent tendre vers cet équilibre ; le cas échéant, elles doivent participer à un rééquilibrage.

2.1. Objectifs d'attribution réglementaires

Cet enjeu d'équilibre, ainsi que les obligations quantitatives qui découlent notamment de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté promulguée le 28 janvier 2017, sont rappelés par la SA Immobilière du Moulin Vert, aux organismes réservataires qui désignent les candidats, autant que de besoin. Cette loi fixe les objectifs d'attribution des logements sociaux sur les territoires des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV), de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux (EPT), de la Métropole du Grand Paris.

1) 25 % des attributions annuelles (suivies de baux signés) des logements situés en dehors des QPV doivent être consacrées à :

- Des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation (UC) est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté ministériel (1er quartile des demandeurs de logement social) ;
- Des personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

2) Dans les QPV, au moins 50% des attributions annuelles de logements sont consacrées à des demandeurs autres que les demandeurs à bas revenus (1er quartile des demandeurs de logement social).

Ce taux est fixé directement par la loi ; le cas échéant, les orientations de la conférence intercommunale du logement pourront prévoir un taux supérieur.

3) Au moins 25% des attributions annuelles de logements est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires de l'article L441-1 du CCH.

Cet objectif concerne :

- Le contingent des collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ;
- Le contingent d'Action Logement et de l'Association Foncière Logement ;
- Les logements non réservés des organismes HLM ou récupérés pour un tour de désignation ;
- Le contingent préfectoral.

Ne sont pas concernés par cette obligation les autres réservataires (Armée, Sécurité intérieure …).

Les critères de priorité définis par la loi (art. 70 de la loi Egalité et Citoyenneté / art. L.441-1 du CCH) sont les suivants :

- Les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles, ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- Les personnes mal logées ou défavorisées et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle et personnes menacées de mariage

forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du Code Civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;

- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme, prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du Code Pénal ;
- Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- Les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

  * Une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;

  * Une interdiction ou une règlementation des contacts avec la victime.

- Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

2.2. Objectifs d'attribution territoriaux

Depuis la loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté, le cadre de pilotage des attributions sur les territoires intercommunaux est défini comme suit :

- La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) élabore les orientations en matière d'attributions, formalisées dans un document-cadre qui fixe :

  * Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, notamment les objectifs d'attributions en QPV et hors QPV ;

  * Les objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO et des demandeurs prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH, ainsi que des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

- La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), créée par la loi Egalité et Citoyenneté, décline les orientations de la CIL. La CIA est un document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions de logements sociaux. La CIA fusionne la convention d'équilibre territoriale (CET) et l'accord collectif intercommunal (ACI) qui fixaient des objectifs quantitatifs d'attribution pour les acteurs.

L'ensemble des éléments précités peuvent être partagés en CALEOL qui reste néanmoins seule décisionnaire du choix final et de la priorité donnée aux candidats.

2.3. Objectifs d'attribution propres à la SA Immobilière du Moulin Vert

Dans le respect de ces objectifs réglementaires et territoriaux, qui créent le cadre général des attributions, les commissions de la SA Immobilière du Moulin Vert orientent leurs décisions sur les besoins suivants :

- Répondre aux besoins d'échanges (mutations internes) considérés comme légitimes (sous-occupation, sur-occupation, santé, solvabilité) notamment dans le cadre de l'examen prévu par la loi ELAN du 23 novembre 2018 au travers du dispositif de la CALEOL - Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements - qui vient compléter le rôle des commissions d'attribution ;

- Faciliter l'accès des jeunes au logement, plus particulièrement ceux qui vivent chez leurs parents dans les ensembles immobiliers gérés par la société ;
- Développer l'accueil des personnes handicapées ou à mobilité réduite (personnes âgées notamment) en proposant une offre adaptée, y compris dans les programmes neufs ;
- Mettre à disposition des logements à des associations ayant pour mission de faciliter l'insertion des ménages par le logement, notamment en lien avec les SIAO (Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation), pour favoriser les sorties de CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) et autres structures d'hébergement ;
- Encourager l'accueil de ménages actifs, notamment au travers du partenariat avec Action Logement, pour assurer et développer une mixité sociale favorable ;
- Permettre aux ménages ne bénéficiant d'aucun circuit de priorité (c'est-à-dire hors contingents : prioritaire, fonctionnaire, collectivités territoriales et entreprises) d'accéder au logement ;
- Développer les mesures d'accompagnement social liées au logement lors des attributions afin de favoriser l'intégration des locataires entrants ;
- Considérer l'ancienneté de la demande comme un élément permettant de départager plusieurs candidats issus des priorités d'attribution précitées. Pour accueillir ces publics divers, et notamment ceux qui cumulent des difficultés sociales, la SA Immobilière du Moulin Vert veille à la mise en place d'accompagnements et de mesures favorisant l'entrée et l'intégration des nouveaux locataires dans leur logement et au sein de leur résidence.

Plus particulièrement, ces mesures doivent s'attacher à être attentives aux besoins des locataires issus du premier quartile et aux bénéficiaires du DALO. Il est précisé que critère de priorité ne signifie pas critère d'exclusivité, ce qui impliquerait qu'un demandeur de logement ne répondant pas à ces critères ne pourrait être logé tant que les demandeurs de logements prioritaires ne seraient pas tous logés, ce qui rendrait l'objectif de mixité sociale impossible à réaliser.

ARTICLE 3 - OCCUPATION DES LOGEMENTS

L'attribution des logements est subordonnée aux conditions réglementaires d'occupation définies ci-après :

Type de logement	Nombre de personnes Minimum	Nombre de personnes Maximum *
T1, T1 bis ou T2	Isolé ou couple	Isolé ou couple
T3	Isolé +1 ou couple	Isolé ou couple + 2
T4	Isolé + 2 ou couple + 1	Isolé ou couple + 4
T5	Isolé + 3 ou couple + 2	Isolé ou couple + 5
T6	Isolé + 4 ou couple + 3	Isolé ou couple + 7

Compte tenu de la pression locative, et pour cibler davantage de demandeurs relevant du premier quartile (Loi Egalité et Citoyenneté), il convient de rechercher une occupation maximale.

Les commissions peuvent déroger à ces niveaux d'occupation en fonction notamment : - de l'âge ou du sexe des enfants, (deux enfants du même sexe par chambre au maximum) ;

- Pour les ménages sortants de structures d'hébergement ;
- Pour les ménages avec des ressources insuffisantes, ne permettant pas de payer le loyer d'un logement en correspondance avec leur composition familiale ;
- Des besoins particuliers d'occupation liés à un handicap ;
- Des besoins particuliers d'occupation liés à l'accueil occasionnel d'autres personnes ;
- Des jeunes ménages ;

- De la faible ou forte tension du marché.

ARTICLE 4 - ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

Le SNE (Système National d'Enregistrement de la demande) permet depuis 2011 l'enregistrement unique de la demande de logement, et le partage de celle-ci avec l'ensemble des bailleurs et guichets enregistreurs. Depuis le 7 avril 2015, le PGP (Portail Grand Public) permet aux demandeurs de logement d'enregistrer eux-mêmes leur demande en ligne à partir du site géré par le GIP SNE.

En application de l'article R. 441-2-4 du CCH, modifié par le décret n°2015-522 du 12 mai 2015 - art. 5, une attestation est remise au demandeur de logement par la personne morale ou le service qui enregistre les demandes de logement social ou, si la demande a été faite par voie électronique, le Système National d'Enregistrement ou le système particulier de traitement automatisé mentionné au IV de l'article R. 441-2-5 du CCH, pour preuve de l'enregistrement de sa demande. Il en est de même à l'occasion du renouvellement ou de la modification de celle-ci. Une annexe à l'attestation indique les pièces justificatives qui doivent être produites lors de l'instruction de la demande et les pièces justificatives complémentaires que le service instructeur peut demander.

Conformément à l'article L. 441-2-1 du CCH, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

ARTICLE 5 - PROCEDURE D'ATTRIBUTION

5.1. Désignation et nombre de candidats

Il est rappelé que, dans le cadre de la loi DALO du 5 mars 2007, le Préfet peut désigner aux bailleurs des demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation et devant être logés dans le délai qu'il détermine.

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 du CCH (candidats reconnus prioritaires DALO) ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D. 331-25-1 du CCH (PLAI adapté). La même procédure de dérogation, à la désignation de trois candidatures, s'applique lorsque les attributaires du logement en PLAI adapté sont sous-locataires, en application de l'article L.442-8-2 du CCH, d'un organisme qui exerce les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Cas particuliers

1) Echange de logement (mutations internes)

Il s'agit d'une attribution particulière de logement, qui peut s'envisager tous contingents confondus. En cas d'insuffisance de candidatures en attente de mutation, la commission examinera néanmoins trois candidatures, conformément à l'article R 441-3 du CCH en vigueur.

2) Changement de titulaire du bail

Il ne s'agit pas d'une attribution, mais d'une modification des personnes physiques titulaires, mentionnées au contrat de location, dans les limites prévues par la réglementation. L'examen de ces modifications par la commission n'est pas nécessaire. Cependant une information sera néanmoins donnée en CALEOL.

5.2. Cotation de la demande et système de location voulue

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté permet aux partenaires sur les territoires de mettre en place un système de cotation de la demande et/ou un système de location

voulue. Quand ils existent, ces systèmes sont pris en compte par les commissions pour la détermination de leurs décisions. Ils constituent une aide à la décision mais n'instaurent pas de caractère automatique d'attribution.

5.3. Préparation des décisions des commissions

En amont des commissions, chaque situation est vérifiée.

Des analyses complémentaires sont effectuées, si elle sont jugées nécessaires à l'appréciation du dossier. Elles portent sur les points suivants, en vue notamment de déterminer la nécessité d'un accompagnement social : le logement actuel, la situation financière, la composition familiale, le motif de la demande.

Lors de la commission d'attribution des logements, les candidatures sont présentées par le partage d'une fiche synthèse avec une présentation verbale détaillée du dossier.

5.4. Examen des candidatures par les commissions

Choix et décisions

Sur une liste de plusieurs candidats proposée par l'organisme, ou préparée par les services de la SA Immobilière du Moulin Vert, la commission arrête un choix en faveur d'un seul attributaire, ou de plusieurs en les classant par ordre de priorité.

Cette liste est établie à partir des renseignements figurant sur la demande de logement et des éléments complémentaires enregistrés depuis son dépôt. Ces renseignements sont fournis par le candidat avec les documents obligatoires fournis par le demandeur avant la CALEOL.

La CALEOL se réserve la possibilité d'analyser les candidatures à partir d'éléments déclaratifs portés par les candidats.

Les éléments portés en CALEOL seront exhaustifs, et feront l'objet de contrôle lors de la constitution du dossier. L'attribution ainsi prononcée est conditionnelle. Les services de la société devront vérifier l'exactitude des éléments qui ont servi de support à l'attribution, avant la signature du contrat de location.

L'article R. 441-3 du CCH modifié par les décrets n°2015-522 et 2015-523 du 12 mai 2015 encadre les décisions que peut prendre la commission.

Pour chaque candidat, la commission prend l'une des décisions suivantes :

1) Attribution du logement (en cas d'une attribution unique)

2) Attribution du logement en classant les candidats par ordre de priorité

3) Attribution du logement sous condition suspensive ou conditionnelle

4) Non-attribution du logement

5) Rejet pour irrecevabilité règlementaire de la demande.

Toutes les décisions sont motivées sur la base de motifs explicités d'acceptation ou de non acceptation (non attribution ou rejet), et notifiées aux candidats.

ARTICLE 6 - OFFRE DE LOCATION

1) Si la commission a pu statuer en disposant du dossier complet du candidat au sens de la réglementation, une offre de location définitive est adressée au candidat qui dispose de 10 jours pour se prononcer. Les autres candidats éventuellement positionnés et acceptés au rang 2 et 3 sont informés de la décision.

Sans réponse ou en cas de refus après 10 jours, la même proposition sera faite au candidat 2 acceptée en CALEOL, et à défaut celui positionné en rang 3.

2) Dans les autres cas, quand la commission statue sur la base des éléments déclaratifs de la demande de logement, une offre de location conditionnelle est communiquée au 1er candidat locataire choisi, qui dispose de 10 jours pour se prononcer.

• Si sa réponse est positive, le dossier est complété et permet le contrôle par la société des éléments déclaratifs qui ont servi de support à l'attribution.

• Si sa réponse est négative, une offre de location sera faite dans les mêmes conditions à un nouveau candidat, soit déjà désigné en rang suivant par la commission, soit qui sera désigné par celle-ci lors d'une nouvelle session.

Après examen du dossier complet par la société :

• Si l'exactitude des renseignements recueillis lors de la décision d'attribution est confirmée, le locataire est invité à signer son contrat.

• Dans le cas contraire, le dossier est soumis une nouvelle fois à la commission, qui constate l'anomalie et motive, la non-attribution ou le rejet pour irrecevabilité réglementaire. Une nouvelle liste de candidats devra être présentée à la commission en vue d'une attribution.

A la signature du bail, la demande de logement du bénéficiaire fait l'objet d'une radiation au registre du SNE.

ARTICLE 7 - EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les commissions procèdent à l'examen de la situation des locataires tous les 3 ans à compter de la signature du bail pour les logements en zones A, A bis et B1 (secteurs tendus) pour les situations de :

- Sur-occupation, suivant la définition du code de la Sécurité Sociale détaillée dans le tableau ci-dessous : Nombre de personnes 1 2 3 4 5 6 7 8 et + Surface au moins égale à 9 m² 16 m² 25 m² 34 m² 43 m² 52 m² 61 m² 70 m² ;
- Sous-occupation ;
- Dépassement du plafond de ressources ;
- Logement adapté quitté par l'occupant présentant un handicap ;
- Handicap ou perte d'autonomie nécessitant un logement adapté. Les commissions constatent la situation et définissent les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Les commissions examinent les situations des locataires concernés et effectuent des préconisations pour chacun.

Les avis de cette commission sont notifiés aux locataires par courrier simple. Il est indiqué aux locataires que leur dossier a fait l'objet d'un examen par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements conformément aux dispositions de la loi ELAN.

Sur la base de cet avis, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel, et le cas échéant, aux offres de relogement.

ARTICLE 8 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES CALEOL

8.1 Composition des CALEOL – Durée des mandats

8.1.A) Composition avec voix délibérative :

Les commissions sont composées de six membres désignés librement par le conseil d'administration conformément à l'article R 441 9 du CCH, dont un représentant des locataires.

Un/une suppléant(e) complètera la liste des membres nommés au titre de l'Immobilière du Moulin Vert.

- Siègent également, le préfet ou son représentant ;
- Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou leur représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, ou le président du conseil de territoire des EPT de la Métropole du Grand Paris ;
- Le Maire de la commune ou se situent les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Avec voix consultative : La commission comprend également à titre consultatif, en application de l'article 85 de la loi du 18/01/2005 selon les modalités définies par décret n°2005-1440 du 22 novembre 2005, un représentant désigné par les associations agréées par le représentant de l'Etat dans le département qui œuvrent pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées dans le département, à l'exclusion de toute association qui gère ou donne en location des logements (art. R. 441-9-1 CCH).

Le président peut appeler à titre consultatif un représentant des bureaux d'aide sociale ou un responsable de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements. Les représentants des réservataires non-membres de droit concernant l'attribution de logements relevant de leur contingent.

8.1.B) Durée du mandat :

Les membres des commissions peuvent être révoqués à tout moment par le conseil d'administration qui doit pourvoir immédiatement à leur remplacement. En cas de poste devenu vacant, le conseil d'administration désignera un nouveau membre, au cours de sa session la plus proche. Tous les administrateurs membres titulaires de chaque commission d'attribution des logements font l'objet d'une nouvelle désignation à chaque renouvellement total ou partiel du conseil d'administration.

Les représentants des locataires de chaque commission d'attribution des logements font l'objet d'une nouvelle désignation au premier conseil d'administration suivant les élections des membres représentant les locataires, ainsi qu'au renouvellement total ou partiel du conseil d'administration.

Le mandat de membre titulaire de chaque commission d'attribution des logements s'achève en même temps que celui d'administrateur.

Le mandat de membre représentant les locataires de chaque commission d'attribution des logements s'achève en même temps que celui d'administrateur.

8.2 Présidence

Conformément aux dispositions de l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, les six membres titulaires de chaque commission d'attribution des logements élisent en leur sein, à la majorité absolue le président de chaque commission d'attribution.

En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu. En cas d'absence du président à une commission, un président de séance est désigné par les membres présents.

Les présidents d'Etablissement Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière de programme local de l'Habitat ainsi que les Maires ne peuvent pas participer à l'élection ou à la désignation du président ou du président de séance.

Les membres de chaque commission d'attribution des logements procèdent à l'élection du président après chaque renouvellement des membres titulaires.

8.3 Convocation, périodicité et vote

8.3 A) Convocations

Les membres de chaque commission des logements sont convoqués aux séances par voie numérique (courriel + rendez-vous en visio) ou à défaut postale, voire télécopie au moins deux jours francs avant chaque réunion.

Un tableau récapitulatif des logements à attribuer et des candidatures présentées est annexée à la convocation.

Conformément aux dispositions de l'article R441-9 du CCH sont convoqués aux réunions de la commission d'attribution des logements dont ils dépendent :

- Six membres de chaque commission d'attribution des logements désignés par le conseil d'administration ; Le Préfet OU son représentant ; Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compètent en matière de programme local de l'habitat ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence ; le Maire de la commune ou sont situés les logements à attribuer ou son représentant, les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

8.3 B) Périodicité

Les commissions auront lieu une fois par semaine.

Conformément à l'article L441-2 du code de la construction et de l'habitation cette commission se déroule sous forme numérique et visioconférence.

L'outil utilisé permet l'échange autour de chaque dossier. Lors de la séance, les membres de la commission font part de leurs décisions de manières concomitante à l'aide de l'outil informatique et de manière sécurisée.

Les modalités de fonctionnement permettent 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.

Cette périodicité pourra être revue en concertation avec les membres de la commission.

8.3 C) Vote

Les commissions sont souveraines dans leurs délibérations et prennent les décisions en toute indépendance dans le seul respect de la règlementation en vigueur. Les votes lors des séances ont lieu à la majorité des présents. Un quorum de la moitié des membres inscrits est nécessaire à la validité des votes, soit au moins cinq membres. En cas de partage des voix, la voix du Maire ou de son représentant est prépondérante conformément aux conditions évoquées dans l'article 8.1 du présent règlement.

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

En l'absence du président de l'établissement public de coopération intercommunale compètent en matière de programme local de l'habitat ou de son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence et en l'absence du Maire ou de son représentant, la voix du président ou du président de séance est prépondérante en cas de partage égal des voix.

ARTICLE 9 – CONFLIT D'INTERET ET IMPARTIALITE

Lorsque l'un des membres de la commission a un intérêt personnel aux dossiers présentés (lien de parenté ou personnel avec l'un des candidats présentés), il devra le déclarer en séance et ne pourra pas prendre part au vote pour statuer sur l'attribution du logement. Ce point devra être mentionné dans le relevé des échanges de la commission concernée.

ARTICLE 10 – MISSION D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Conformément à l'article L 441-2 du CCH, la commission attribue nominativement chaque

logement mis ou remis à la location.

Il est précisé que les mutations internes étant considérées comme des nouvelles attributions, doivent être examinées en séance.

Le transfert de bail au décès du locataire dans les conditions prévues par la loi aux ascendants, descendants, partenaire de Pacs ou époux, bien que ne relevant pas d'une attribution, fera l'objet d'une information en commission d'attribution.

Conformément aux dispositions de l'article R441-3 du code de la construction et de l'habitation relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, les commissions examinent au moins trois candidatures 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 de l'article L441-2-3.

La commission prononce l'attribution des logements aux personnes qui lui sont proposées, selon les modalités et conditions définies par le règlement d'attribution. Dans le cadre de l'examen de l'occupation, les avis sont notifiés aux locataires concernés et les situations les plus prioritaires font l'objet d'un examen par la commission.

A ce titre, conformément à l'article L442-5-2 du code de la construction et de l'habitation, 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 SA Immobilière du Moulin Vert examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de locations les conditions d'occupation du logement.

Elle transmet à la commission d'attribution des logement et d'examen de l'occupation des logements les logements des locataires qui sont dans les situations suivantes :

1/ Sur-occupation du logement telle que définie dans l'article L 822-10

2/ Sous-occupation du logement telle que définie dans l'article L 621-2 du présent code

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

5/ Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate alors le cas échéance, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire.

ARTICLE 11 – DECISIONS

Les commissions sont souveraines dans leurs délibérations et prennent les décisions en toute indépendance dans le seul respect de la règlementation en vigueur ;

Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

- 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 R441-10 (toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire de cette offre pour faire connaitre son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à 10 jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.
- Attribution du logement propose à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R442-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation 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 a un logement social du candidat ;

- Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et règlementaires d'accès au logement social, (décision mentionnée au d de l'article R. 441-2-8). L'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement.

Conformément aux dispositions de l'article L441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation tout rejet d'une demande d'attribution sera notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

A chaque décision sera rédigé un procès-verbal qui sera signé par la personne ayant présidé la séance.

Ce procès-verbal retranscrira le relevé de délibération sur toutes les candidatures examinées.

Il sera conservé au siège de la SA immobilière du Moulin Vert et un exemplaire est adressé à la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et de la Solidarité.

ARTICLE 12 – BILAN DE L'ACTIVITE DES COMMISIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Les commissions rendent compte de leur activité au conseil d'administration de la société au moins une fois par an.

ARTICLE 13 – CONFIDENTIALITE

Les membres des commissions sont tenus à une obligation de discrétion relativement aux informations recueillies dans le cadre de leurs délibérations.