

REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Le présent règlement intérieur définit les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de Vendée Habitat, l'Office Public de l'Habitat de Vendée, conformément aux dispositions des articles L441-1, L441-2, R441-3, R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 1 – Organisation générale de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Le Conseil d'Administration de Vendée Habitat crée une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements unique.

Article 2 – Compétences de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements et règles de présentation des dossiers

✓ Attribution des logements

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements exerce son rôle dans le respect de la réglementation, de la politique d'attribution définie par le Conseil d'Administration et des contingents et droits de réservation éventuellement applicables.

Elle est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif détenu par Vendée Habitat, ou géré par lui en vertu d'un mandat de gestion.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements ne peut examiner que des demandes pour lesquelles un numéro unique d'enregistrement a été délivré, dans le fichier commun de la demande locative sociale.

Conformément à l'article L441-3 du CCH, il sera présenté au moins 3 candidats par logement à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Il ne peut être dérogé à cette obligation que dans les cas suivants :

- insuffisance du nombre des candidats caractérisée par des prospections infructueuses justifiées
- candidature d'un ménage demandeur reconnu prioritaire par la Commission de Médiation au titre du Droit au Logement Opposable et auquel un logement doit être attribué en urgence (article L441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation)
- glissement de bail
- attribution d'une chambre dans le cadre d'une colocation meublée « loi ELAN »
- relogement dans le cadre d'une opération de démolition autorisée par le Préfet
- relogement d'un locataire PSLA
- attribution à une association dans le cadre de l'article L442-8-1 du CCH

En cas de présentation d'un ou deux candidats par un réservataire, le service instructeur de Vendée Habitat se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats afin de respecter l'obligation.

Les dossiers des candidats sont présentés par le Responsable d'Agence, le Directeur de la Clientèle et de la Proximité, son adjoint, ou toute personne de la Direction de la Clientèle et de la Proximité par délégation de son responsable. La présentation de chaque candidat s'appuie sur la projection de la fiche récapitulative disponible dans l'outil de gestion de la commission du fichier commun de la demande locative sociale.

Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles (RGPD), aucune fiche d'analyse n'est communiquée avant la tenue de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Les fiches d'analyse, et plus largement les données personnelles, ne pourront être collectées et conservées par les membres à l'issue de la séance.

En cas de Commission dématérialisée, les membres s'engagent à ne pas diffuser les données, ni à les conserver sous quelque forme que ce soit, conformément à leur obligation de réserve prévue à l'article 10 du présent règlement.

Pour chaque candidat, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement en Rang 1

- Attribution du logement en classant les autres candidats par ordre de priorité (Rang 2, Rang 3, ...)
- Attribution du logement sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission
- Non-attribution
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. Le rejet devra être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception (ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise au demandeur) et expose le ou les motifs de rejet, conformément aux dispositions de l'article R441-2-8 du CCH

Examens particuliers et orientations préalables :

- S'agissant des ménages :

- reconnus prioritaires par la Commission de Médiation au titre du Droit du Logement Opposable,
- ou de ménages cumulant des difficultés (financières, sociales, etc.) qui sont prioritaires dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour Le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées (PDALHPD),

la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peut préalablement définir des orientations, avant de se prononcer sur une attribution, notamment pour :

- solliciter la mise en place d'un accompagnement social adapté aux difficultés rencontrées par le ménage,
- rechercher la solution de logement la mieux adaptée aux difficultés rencontrées.

Les agences adressent les propositions de logement aux demandeurs retenus par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements.

Ces propositions ont une validité de dix jours.

Passé ce délai, une non réponse équivaut à un refus et le demandeur retenu en Rang 2 se verra proposer le logement concerné. Il en est de même lorsque le demandeur qui s'est vu attribuer le logement le refuse.

En cas de non-attribution, le candidat est systématiquement informé de la décision et du motif.

Procédure particulière, dérogatoire et exceptionnelle, prévue par la circulaire du 27 mars 1993 dans les cas d'extrême urgence :

En cas d'extrême urgence, à savoir la survenance d'un sinistre brusque et imprévisible entraînant la destruction d'un logement ou le rendant inhabitable (catastrophe naturelle, incendie, explosion, inondation), le Président de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peut à titre tout à fait exceptionnel et dérogatoire, décider de l'accueil d'un ménage dans un logement. L'attribution sera prononcée dès la prochaine réunion de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

✓ Examen de l'Occupation des Logements (EOL)

La Commission d'Attribution des Logements voit ses compétences élargies et devient « Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements ».

Conformément à l'article L442-5-2 du CCH, elle est chargée de réexaminer les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage tous les trois ans à compter de la date de signature du bail.

Cette obligation s'impose pour les logements situés en zone tendue (A bis, A et B1).

Les membres sont convoqués selon les modalités prévues à l'article 6 du présent règlement.

Les situations sont présentées par le Responsable d'Agence, le Directeur de la Clientèle et de la Proximité, son adjoint, ou toute personne de la Direction de la Clientèle et de la Proximité par délégation de son responsable.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements examine les dossiers des locataires étant dans une des 5 situations suivantes :

- sur-occupation du logement
- sous-occupation du logement
- départ de l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté
- dépassement du plafond de ressources applicable au logement occupé

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements 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 est notifié aux locataires concernés.

Un procès-verbal est établi selon les modalités prévues à l'article 8 alinéa 2 du présent règlement.

Article 3 – Composition de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

En application de l'article R.441-9 du CCH, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est composée des membres suivants :

1 – Avec voix délibérative

- Six membres désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres, dont l'un a la qualité de représentant des locataires.

Le Conseil d'Administration désigne obligatoirement six administrateurs membres titulaires de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Il peut également désigner des administrateurs suppléants qui seraient appelés à siéger uniquement en cas d'empêchement de plusieurs des membres titulaires, et si le quorum ne devait pas être atteint du fait de ces empêchements (plus de 3 membres titulaires empêchés). Le Conseil d'Administration peut désigner plusieurs suppléants pour chaque membre titulaire, et un même administrateur peut être désigné suppléant de plusieurs membres titulaires.

En cas d'empêchement du membre titulaire ayant la qualité de représentant des locataires, il lui incombera de prévenir le suppléant afin de siéger à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements.

En cas d'empêchement du titulaire et du suppléant ayant la qualité de représentant des locataires, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements se tiendra dans les conditions du quorum.

- Le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants,
- Le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat, pour l'attribution des logements situés sur le territoire où il est territorialement compétent, ou son représentant,
- Le Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant.

2 – Avec voix consultative

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière, et technique prévue à l'article L365-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, désigné dans les conditions prévues par décret.
- Un représentant du réservataire pour l'attribution des logements relevant de son contingent

Le Président de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peut également appeler à siéger à titre consultatif, un représentant des Centres Communaux d'Action Sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale de Vendée.

Peuvent également assister aux séances :

- Le Directeur Général,
- Le Directeur de la Clientèle et de la Proximité et son adjoint,
- Les responsables des quatre agences décentralisées,
- Les personnels de la Direction de la Clientèle et de la Proximité chargés de présenter les dossiers, par délégation de leur responsable.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peut également ponctuellement entendre toute personne de son choix, en lien avec son rôle.

Article 4 – Durée du mandat des membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements désignés par le Conseil d'Administration

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sont désignés par le Conseil d'Administration pour une durée maximale correspondant à leur mandat d'administrateur. Si toutefois, ils perdaient leur qualité d'administrateur en cours de mandat,

ils perdront également leur qualité de membre de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

En cas d'indisponibilité prolongée (plus de 3 mois) d'un représentant des locataires, son successeur devra être proposé au Conseil d'Administration.

Article 5 – Présidence de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Lors de la première réunion de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, les six membres titulaires désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein le Président, à la majorité absolue, à main levée ou à bulletin secret si au moins un des membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements exprime le souhait d'un vote secret.

Le Président est élu pour toute la durée de son mandat de membre de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

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

Le Président vérifie le quorum en début de séance, déroule l'ordre du jour, et signe le procès-verbal.

Lors de sa première réunion, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements élit également un Vice-Président, selon les mêmes modalités que pour l'élection du Président.

Le rôle du Vice-Président est de présider la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements en cas d'empêchement du Président, et de le remplacer dans l'ensemble de ses fonctions pour la séance.

En cas d'empêchement du Président et du Vice-Président, le membre le plus âgé présidera la séance.

Article 6 – Règles de convocation et de communication de l'ordre du jour

1 – Règles de convocation

Un calendrier prévisionnel des séances est établi en début d'année et communiqué aux membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements par courrier, mail, ou remise en séance. Celui-ci sera également annexé au procès-verbal de la première Commission d'Attributions des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Ce planning vaut convocation pour l'ensemble des séances de l'année, à l'exception des Maires et Présidents d'Etablissement Public de Coopération Intercommunale. Pour l'attribution de logements situés sur les territoires relevant de leur compétence, les Maires et Présidents d'Etablissement Public de Coopération Intercommunale reçoivent la convocation leur précisant la date et l'heure d'examen, au plus tard deux jours ouvrés avant la date de la séance concernée, par courrier ou mail. Il en est de même pour les réservataires qui disposent d'une voix consultative, pour les logements relevant de leur contingent.

La convocation précisera si la commission se déroule en présentiel dans les locaux de Vendée Habitat ou sous forme dématérialisée.

En cas d'impossibilité de tenir une Commission d'Attributions des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, un procès-verbal de carence sera établi en précisant le motif (quorum non atteint, absence de logements locatifs à attribuer, problème informatique, ...).

2 – Modalités de communication de l'ordre du jour

L'ordre du jour de chaque séance est préalablement adressé à l'ensemble des membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, y compris le Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer, et les Présidents d'Etablissement Public de Coopération Intercommunale pour l'attribution des logements situés sur les territoires relevant de leur compétence.

L'ordre du jour est adressé par mail ou courrier, au plus tard deux jours ouvrés avant la date de la séance et comporte les données du logement, à savoir, le groupe d'habitation, le numéro de module, le réservataire, la typologie, la date de disponibilité, le montant du loyer et charges ainsi que le numéro unique des demandeurs positionnés.

Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement Européen RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel, les noms et prénoms des demandeurs positionnés ne seront communiqués qu'en séance.

Si des circonstances particulières l'exigent, un dossier peut exceptionnellement être rajouté jusqu'à un jour ouvré avant la séance de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. Dans ce cas, les membres de la commission sont informés de ce rajout par mail ou téléphone.

Article 7 – Périodicité et lieu de réunion de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements se réunit au siège de Vendée Habitat 28 rue Benjamin Franklin à La Roche Sur Yon.

Elle se réunit conformément au planning prévisionnel établi en début d'année.

Toutefois, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peut être convoquée autant de fois que de besoins, pour des séances complémentaires.

La Commission se prononce sur des attributions de logements à chacune de ses séances, et sur l'occupation des logements au moins une fois par trimestre, lors de l'une ou plusieurs de ses séances. Toute séance complémentaire peut être dédiée soit aux attributions, soit à l'examen de l'occupation de logements, ou avoir un ordre du jour mixte attributions/occupation de logements.

De plus, le cas échéant, conformément à la possibilité prévue à l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peut être organisée sous forme dématérialisée, en réunissant les membres de la commission à distance, et en permettant l'expression de leur vote sur une période concomitante de 48 heures maximum. La forme dématérialisée pourra être totale ou partielle, permettant ainsi à la CALEOL de se réunir sous trois formats : entièrement en présentiel, entièrement dématérialisé, ou mixte avec certains membres en présentiel et d'autres à distance.

Dans le respect des modalités précisées par l'article précité, l'organisation des commissions dématérialisées s'appuiera sur des outils garantissant que :

- chaque membre de la Commission dispose des éléments nécessaires à la formulation de son avis sur chaque dossier,
- chaque membre de la Commission ait la possibilité de formuler des questions sur certains dossiers,
- chaque membre de la Commission puisse demander le renvoi de l'examen d'un dossier à une commission d'attribution physique,
- les échanges soient sécurisés,
- la confidentialité des informations et le respect de la vie privée des demandeurs soient préservés.

Ce format dématérialisé peut être utilisé tant pour les attributions que pour l'examen de l'occupation des logements.

Article 8 – Délibérations

1 - Règles de quorum et de vote

✓ Règles de quorum

Trois membres avec voix délibérative au moins sur les six membres désignés par le Conseil d'Administration, doivent être présents physiquement.

En cas de commission dématérialisée, trois membres au moins avec voix délibérative sur les six membres désignés par le Conseil d'Administration doivent avoir voté sur la totalité des dossiers inscrits à l'ordre du jour.

✓ Règles de vote

Les décisions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sont prises à la majorité des membres présents ou représentés (qui ont donné pouvoir à un autre membre). En cas de commission dématérialisée, les décisions sont prises à la majorité des votes exprimés.

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.

En cas d'absence du Maire ou de son représentant, c'est le Président de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements qui dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

✓ Pouvoirs

Chaque membre de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements désigné par le Conseil d'Administration peut recevoir un pouvoir de la part d'un autre membre de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements désigné par le Conseil d'Administration, pour une séance physique où il est empêché.

Ce pouvoir n'est pas pris en compte dans le calcul du quorum.

En revanche, le suppléant qui représente le membre titulaire absent sera pris en compte dans le quorum.

Chaque membre de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements ne peut recevoir plus d'un pouvoir.

Si le Président de l'EPCI ou le Maire est empêché, ses observations écrites seront exposées en séance, à titre informatif. En cas de commission dématérialisée, elles seront également communiquées aux membres de la commission.

2 – Etablissement du procès-verbal

Les personnels de la Direction de la Clientèle et de la Proximité dressent en cours de séance le procès-verbal de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements à l'aide de l'outil de gestion de la commission du fichier commun de la demande.

Le procès-verbal contient les informations suivantes :

- la date de séance, les participants présents, ou s'il s'agissait d'une commission dématérialisée, les votants

- la liste des décisions d'attributions et/ou des avis suite à l'examen de l'occupation des logements :

➤ *Pour les attributions de logements :*

- la commune,
- le logement concerné (adresse),
- les candidatures examinées : nom et prénom du demandeur principal, numéro unique d'enregistrement
- pour chaque candidature, décision prise avec le rang, et en cas de non-attribution, le motif.

Sont annexées au procès-verbal les fiches récapitulatives des candidatures étudiées lors de la séance.

➤ *Pour les examens d'occupations de logements :*

- le logement concerné (commune, adresse),
- le motif de l'examen prévu par l'article L442-5-2 du CCH
- les nom et prénom du locataire
- le numéro unique d'enregistrement s'il existe une demande de mutation
- l'avis de la CALEOL

Le procès-verbal est signé par le Président et adressé au plus tard dans les 7 jours ouvrés suivant la commission par lettre ou courriel aux membres présents, au Préfet, et le cas échéant, au Maire de la Commune où se situe les logements attribués, ainsi qu'au Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale concerné.

Les procès-verbaux de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sont conservés 5 ans dans des répertoires spécifiques et sécurisés. Aucun document papier n'est conservé.

Article 9 – Compte-rendu de l'activité de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements rend compte de son activité une fois par an au Conseil d'Administration, ainsi qu'au Préfet et pour les logements qui les concernent aux Maires et Présidents d'Etablissement Public de Coopération Intercommunale.

Article 10 – Confidentialité

Les séances de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements ne sont pas publiques. Seules peuvent y assister les personnes énoncées tel que décrit dans l'article 3 du présent règlement.

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements et les personnes présentes sont tenus à la discrétion absolue sur les débats et décisions compte-tenu du caractère nominatif des informations qui demeurent strictement confidentielles.

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sont tenus de respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens et les règles déontologiques suivantes :

- Garantir l'égalité des demandeurs
- Être impartial

Les fonctions de membre de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements ne sont pas rémunérées. Toutefois, le Conseil d'Administration se réserve le droit de décider d'une indemnité forfaitaire pour la participation aux commissions.

Article 11 – Suivi des objectifs d'attribution

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté fixe 3 obligations pour plus de mixité sociale.

En application de ces dispositions, Vendée Habitat a pour obligation de réaliser :

- 25 % des attributions annuelles aux ménages prioritaires au titre du DALO ou à défaut aux autres personnes prioritaires visées à l'article L. 441-1 du CCH, sur son parc non réservé et pour les logements remis pour un tour.
- 25% des attributions de logements hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), suivies de baux signés aux ménages ayant des revenus inférieurs au 1er quartile défini par arrêté (autre objectif pouvant être défini localement par la CIL)
- 50% des attributions de logements en QPV, à des demandeurs ayant des revenus supérieurs au 1er quartile défini par arrêté (autre objectif pouvant être défini localement par la CIL)

Au minimum une fois par an, il est présenté à la Commission d'Attributions des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements un suivi de ces objectifs, en tenant compte des ajustements locaux.