

**REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION
DE LOGEMENTS DE SCALIS**

PREAMBULE

Il est ici rappelé que les dispositions réglementaires en matière d'attribution de logements sociaux, contenues dans les articles L 441 et suivants ainsi que R441-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, s'appliquent aux logements appartenant aux organismes d'HLM ou gérés par eux, construits, améliorés ou acquis avec le concours de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL.

Les commissions exercent leur mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des objectifs fixés à l'article L441 du CCH et des priorités définies par la loi au profit des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

Le règlement intérieur des commissions d'attribution de logements locatifs a pour objet d'en définir l'organisation et le fonctionnement.

I - ORGANISATION

1. Nombre de commissions et compétences géographiques

En application des dispositions de l'article R441-9 I dernier alinéa du CCH, le Conseil d'administration instaure trois commissions d'attribution des logements locatifs soumis à réglementation:

- une pour l'attribution des logements situés dans les départements de l'INDRE et du CHER
- une deuxième pour l'attribution des logements situés dans le département de la HAUTE-VIENNE
- et une troisième pour l'attribution des logements situés dans les départements de L'INDRE-ET-LOIRE et du LOIRET.

2. Durée des commissions

Les commissions sont mises en place pour la durée du mandat des Administrateurs représentant les locataires. Elles sont renouvelées après chaque élection desdits administrateurs.

En tant que de besoin (démission, révocation, décès d'un membre, non-renouvellement du mandat d'un membre administrateur de scalis...), le Conseil d'Administration statuera sur une nouvelle composition de la commission d'attribution concernée, dans la limite des mandats des membres remplacés et dans le respect des règles de nomination ci-après définies.

3. Membres

Chaque commission est composée de :

➤ Membres à voix délibérative :

- Six membres désignés librement par le Conseil d'Administration, selon les modalités suivantes :
 - cinq membres sur proposition des membres du conseil d'administration non élus par les locataires. Ils seront choisis parmi les administrateurs et/ou le personnel de scalis,
 - un représentant désigné sur proposition du ou des élus des locataires, qui pourra être choisi parmi eux ou bien parmi les locataires de scalis, dans le ressort territorial de la commission, à condition qu'il soit à jour de ses loyers et fasse preuve de sa jouissance en « bon père de famille ».
- Le représentant de l'Etat dans le Département du lieu d'implantation des logements concernés, ou son représentant,
- Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur leur territoire,
- Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements.
- S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 du CCH et comprenant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

➤ Membres à voix consultative :

- Les représentants des réservataires non membres de droit ont une voix consultative pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.
- Le représentant des associations agréées qui mènent des actions d'insertion ou en faveur des personnes défavorisées sur le territoire des logements à attribuer.
- Chaque commission pourra en outre s'adjoindre, de manière permanente, un ou plusieurs membres ayant voix consultative (travailleurs sociaux par exemple, représentant de la CAF ou de la MSA...).

Des membres suppléants, en nombre égal au nombre de membres titulaires sont également désignés par le Conseil d'administration; l'un d'entre eux sera désigné par le ou les locataires élus. Ils siégeront avec voix délibérative en l'absence du membre titulaire qu'ils suppléent.

Afin de faciliter le fonctionnement des Commissions, un collège de membres titulaires et un autre de membres suppléants sont mis en place, sans que chaque suppléant soit rattaché nominativement à un titulaire, hormis pour la catégorie des représentants des locataires.

Il appartiendra alors à chaque titulaire, en cas d'indisponibilité, de prendre attache auprès d'un suppléant pour être remplacé, opération qui serait à renouveler autant que de besoin jusqu'à ce qu'un suppléant soit disponible pour siéger à la commission.

Lorsqu'un membre titulaire ne peut être présent à une commission et que son suppléant est également indisponible, le membre titulaire peut donner pouvoir à l'un des autres membres de la commission, issu de son collège. Chaque membre ne peut recevoir plus d'un pouvoir et ce pouvoir n'est pas pris en compte dans le calcul du quorum.

4. Président

Les six membres de chacune des commissions élisent en leur sein à la majorité absolue un Président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence du Président d'une commission et si le Président de la Société est élu membre de cette commission, c'est lui qui en assurera la présidence.

En cas d'absence du Président de la commission et du Président de la Société lors d'une commission d'attribution, les membres de la commission éliront, en leur sein, un Président de séance. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé sera élu.

5. Secrétaire

Un Secrétaire permanent sera désigné par les membres des commissions parmi les salariés de la Société. Le Secrétaire adressera les convocations ainsi que l'ordre du jour. Il sera le rédacteur des procès-verbaux de chaque réunion.

6. Rapporteur

Un salarié dûment habilité de scalis sera rapporteur des dossiers présentés.

7. Organisateur

Dans le cadre de la tenue d'une Commission d'Attribution Numérique, un salarié dûment habilité de scalis sera désigné Organisateur de la réunion

8. Membres occasionnels

Chaque fois qu'elles le jugeront utile, les commissions pourront inviter à siéger, à titre consultatif, un représentant des commissions communales ou intercommunales d'action sociale, un représentant de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, un représentant de la Caisse d'Allocations Familiales ou toute autre personne susceptible de les éclairer sur un dossier figurant à l'ordre du jour.

II - LIEU ET PERIODICITE DES COMMISSIONS

- La commission pour l'INDRE et le CHER se réunit au Siège de scalis, 14/16 rue Saint-Luc à CHATEAUROUX (36),
- celle pour la HAUTE-VIENNE se réunit à l'agence : 7 rue Ventenat à LIMOGES (87),
- et celle pour L'INDRE-ET-LOIRE et le LOIRET à son agence 25 boulevard de Chinon 37300 Joué-lès-Tours.

Ces commissions se réunissent à une périodicité leur permettant de traiter dans les meilleurs délais les demandes de logement et au moins une fois par mois. Un calendrier semestriel est arrêté fin novembre pour le 1^{er} semestre de l'année suivante et début juin pour le second semestre de l'année en cours. Il est communiqué à tous les membres, titulaires ou suppléants.

Aucune attribution de logement 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.

A titre exceptionnel, et pour répondre à une urgence évoquée par les Préfectures, leurs Services déconcentrés ou une Collectivité locale, une attribution pourra être prononcée en dehors des réunions périodiques des commissions, après échange téléphonique entre le Président de la Commission concernée et au moins deux autres membres titulaires de la commission dont un représentant des locataires ; elle devra être ratifiée lors de la plus prochaine commission.

Les membres titulaires sont habilités à modifier les dates et heures des commissions, s'ils en sont d'accord, à la majorité d'entre eux.

III - CONVOCATION, QUORUM ET MAJORITE

1 – Convocation

Une convocation est adressée par courrier simple, ou par courriel sur demande, aux membres titulaires des commissions une semaine avant la date programmée dans le calendrier semestriel, sauf changement exceptionnel de date. Dans cette dernière hypothèse, une convocation sera adressée au moins huit jours avant la date de la commission, par lettre simple, aux membres titulaires pour leur confirmer la nouvelle date retenue.

Dans le respect des principes posés par le règlement européen sur la protection des données personnelles N°2016/679 du Parlement Européen et du Conseil du 27 Avril 2016 l'ordre du jour comprenant les types et adresses des logements à attribuer est joint à la convocation. Il ne doit comporter aucune information permettant d'identifier directement ou indirectement les personnes concernées

2 – Commission d'Attribution numérique

La séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies ci dessous et approuvées également par le représentant de l'Etat dans le département.

Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font 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.

Une salle virtuelle de réunion « Commission d'Attribution Numérique » est créée permettant aux membres de recevoir un lien de connexion pour participer à la réunion. Au début de celle-ci, l'organisateur de la réunion vérifie que seuls les membres conviés sont présents et verrouille cette salle virtuelle afin qu'aucune autre personne ne puisse la rejoindre.

Le flux (audio / vidéo et partage de documents) est crypté de bout en bout afin de garantir la sécurité des données, et ce quel que soit le périphérique de connexion (ordinateur / tablette / smartphone). Le cryptage est garanti par l'application.

Sur décision prise à la majorité des membres, la cession peut être enregistrée par l'organisateur (les autres participants ne peuvent pas enregistrer les échanges ni les documents partagés). Les participants reçoivent alors un mail leur permettant de télécharger le flux.

3 – Quorum

Les commissions ne peuvent statuer valablement que si au moins trois de leurs membres (non compris le Maire), titulaires ou suppléants, sont présents physiquement ou au moyen de la visioconférence.

4 – Majorité

Les décisions nominatives d'attribution sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés ayant voix délibérative

-Le maire de la commune sur le territoire de laquelle se situent les logements à attribuer dispose de la voix prépondérante en cas d'égalité.

En cas d'absence du Maire et si ce dernier n'a désigné aucun représentant, c'est la voix du Président de la commission qui sera prépondérante pour le partage des votes exprimés.

En cas de litige, le Président peut décider de faire prendre les décisions par vote à bulletins secrets

IV - FEUILLE DE PRESENCE

Il sera établi à chaque réunion une feuille de présence qui sera émargée par chaque membre, pour les membres participant en visioconférence, cette mention sera portée en face de leur nom. Cette feuille sera contresignée par le Président avec la mention « certifié sincère et véritable ».

V - PROCES-VERBAUX ET REGISTRE

Les décisions de chaque commission d'attribution sont consignées dans un procès-verbal établi dès la fin de la commission (dans toute la mesure du possible) et émargé par le Président et le Secrétaire de la commission.

Elles sont ensuite reportées sur un registre composé d'un classeur, sous la responsabilité du Secrétaire qui en a la garde. Ces classeurs seront tenus à la disposition des membres lors de chaque commission.

La date de la commission ayant statué sur l'attribution figurera dans le dossier des locataires concernés.

Les procès-verbaux peuvent être remis à toute personne qui en fait la demande, les mentions ayant un caractère nominatif devant être rendues illisibles avant toute communication (sauf en cas de communication à la personne concernée par ces informations).

VI – RESPECT DES CRITERES D'ATTRIBUTION

Les commissions exercent leur mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L.441-1 (critères de priorité) et L.441-2-3 (DALO), du code de la construction et de l'habitation, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L.441 (objectifs généraux d'attribution).

L'article L.441-1, alinéa 3, dispose :

« En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, les logements mentionnés au premier alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;*
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;*
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et 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 ;*
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;*
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;*
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;*
- g) 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 1er du même code ;*
- g bis) 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 réglementation des contacts avec la victime*
- h) 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 ;*
- i) 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 ;*
- j) 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 ;*

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ».

.../...

Sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1 ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

-à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, en Ile-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement ;

-ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L. 741-1 et L. 741-2.

Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa du présent article, au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs autres que ceux mentionnés au vingt-quatrième alinéa.

.../...

VII - DEMANDES D'ATTRIBUTION DE LA COMMISSION DE MEDIATION (loi DALO)

Les décisions favorables mentionnées à l'article L.441-2-3 du CCH sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

La commission de médiation transmet au représentant de l'Etat dans le département la liste des demandeurs auxquels doit être attribué en urgence un logement.

Le représentant de l'Etat dans le département désigne chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande.

Le préfet définit le périmètre au sein duquel ce logement doit être situé et fixe le délai dans lequel le bailleur auquel le demandeur a été désigné est tenu de le loger dans un logement tenant compte de ses besoins et capacités.

Le bailleur informe le demandeur que cette offre lui est faite au titre du droit au logement opposable et attire son attention sur le fait qu'en cas de refus d'une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités il risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre lui est faite.

En cas de refus du bailleur de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le Département procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et capacités du demandeur sur ses droits de réservation.

VIII – NATURE DES DECISIONS

Les décisions prises par les commissions doivent s'inscrire dans le cadre des orientations applicables à l'attribution des logements telle que fixées par le conseil d'administration.

Ces décisions sont définitives, sauf événement nouveau dûment justifié invitant les commissions à réexaminer le dossier.

Conformément à l'article R.441-3 du CCH, les commissions d'attribution prennent l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat,
- Attribution du logement proposé en classant les candidats éventuels par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre 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 du CCH, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution (le bailleur a l'obligation 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,
 - Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Les délibérations en séance ainsi que les décisions des commissions sont strictement confidentielles. Elles impliquent un devoir de réserve de la part de chaque membre qui s'engage en conséquence, sous peine de révocation, à ne pas divulguer les informations personnelles dont il aura eu à connaître, sauf à l'Administration sur demande de cette dernière ou à tout tiers expressément autorisé par un texte, conformément aux exigences de la CNIL.

IX – REFUS D'ATTRIBUTION

Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifiée par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution (cf article L441-2-2 du CCH).

X – CARACTERISTIQUES DES DOSSIERS PRESENTES EN COMMISSION

Numéro unique : Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée suivant la procédure du "numéro unique". Ainsi, toute demande de logement social fait l'objet, à partir d'un formulaire CERFA, d'un enregistrement par un système de gestion national ou départemental agréé par le Préfet qui donne lieu à la délivrance d'un numéro par le service d'enregistrement (service de l'Etat, organisme de logements sociaux, société d'économie mixte, commune, groupement de communes, réservataires) dans le délai d'un mois qui suit le dépôt de la demande.

Doivent passer à chaque commission tous les dossiers de demande de logement ainsi que les dossiers ayant fait l'objet d'un sursis à statuer lors d'une précédente commission.

Les dossiers pressentis comme « difficiles » en raison par exemple d'une insolvabilité manifeste ou de problèmes de voisinage signalés, d'une procédure d'expulsion en cours, de problèmes d'occupation ou d'hygiène signalés, feront systématiquement l'objet d'une enquête sociale présentée à la commission par le rapporteur du dossier à la commission.

Important : il est de la responsabilité du rapporteur de s'assurer que le dossier présenté en commission est complet et objectif sur tous les éléments qui peuvent permettre à la commission de prendre la décision la plus appropriée.

De même, en cas d'absence du représentant de la collectivité membre de droit pour les attributions de logement(s) de son territoire, le rapporteur donnera lecture des observations écrites préalables adressées par ladite collectivité, le cas échéant.

Attributions d'urgence :

A titre exceptionnel justifié par un motif d'urgence justifiée, il peut être décidé d'organiser l'accueil d'une personne ou d'une famille dans un logement.

Le caractère d'urgence est apprécié dans le respect des dispositions légales et réglementaires des conditions d'attribution d'un logement.

La réalisation de cet accueil est accordée sous réserve de l'accord par écrit (de préférence par mail) d'au moins 3 membres (2 titulaires, 1 suppléant) de la commission d'attribution de logements.

La commission d'attribution prononce ultérieurement et en séance l'attribution du logement.

XI – EXAMEN PERIODIQUE DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (*)

Pour ses logements situés en zone tendue, scalis examinera, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Seront transmis 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 3° du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;

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.

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.

(*) A compter du 1^{er} janvier 2019.

XII – SUIVI DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION

La commission rendra compte de son activité au Conseil d'administration au moins une fois par an.

Les indicateurs seront, sans que cette liste soit limitative, les suivants :

- ✓ Attributions effectuées (avec FSL accès, Garanties locapass, accompagnement social ; sur droits de réservation ; à des personnes morales qualifiées ; à titre de mutation interne),
- ✓ Nombre de non attribution, classés par motifs,
- ✓ Taux de pression
- ✓ Délais d'attribution (par rapport au numéro unique d'enregistrement),
- ✓ Suivi de la gestion des flux

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.441-1, 17^{ème} alinéa, du CCH : « ... les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions mentionnées à l'article L.441-2, ainsi qu'un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées ».

XIII – FRAIS DE PARTICIPATION AUX COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Il est remboursé aux membres et autres participants des commissions ne faisant pas partie du personnel de scalis les frais de déplacement occasionnés par la réunion de la commission d'attribution, dans la limite de ceux autorisés par la réglementation sur le défraiement des administrateurs des organismes d'HLM.

XIV – APPROBATION – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement intérieur a été adopté par délibération du Conseil d'Administration du 18 Décembre 2018 et entre en vigueur immédiatement.

Conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du CCH, ce règlement intérieur est rendu public, selon des modalités incluant sa mise en ligne.

- :- :- :- :- :- :- :- :- :- :- :- :-