

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

PRÉAMBULE

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est rendue obligatoire par les articles L 441-2 et R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Conformément à l'article R441-9, il appartient au Conseil d'Administration de décider de sa politique générale d'attribution, le règlement intérieur se limitant quant à lui à l'organisation et au fonctionnement de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.

Le Conseil d'Administration de Var Habitat, en sa séance du 16 juin 2023, a adopté le nouveau règlement intérieur qui intègre les évolutions légales et les règles de fonctionnement qui en découlent.

ARTICLE I - OBJET : ART L 441-2 ART L 442-5-2 ART R 441-9

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif mis ou remis en location en fonction de la politique d'attribution décidée par le Conseil d'Administration, et de l'étude des dossiers des candidats présentés suite à l'instruction effectuée par les services de Var Habitat.

La commission examine également les conditions d'occupation des logements que Var Habitat lui soumet en application de l'article L. 442-5-2 ainsi que l'adaptation du logement aux ressources 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 est notifié aux locataires concernés.

ARTICLE II – ORGANISATION GENERALE : ART R 441-9

Le Conseil d'Administration décide de créer une commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements centralisée et dématérialisée, compétente sur tout le patrimoine de Var Habitat.

ARTICLE III – COMPOSITION : ART L 441-2 ART R 441-9

Conformément aux articles L441-2 et R441-9 du CCH, la commission est composée

AVEC VOIX DÉLIBÉRATIVE :

- ▶ De six membres désignés par le conseil d'administration parmi les administrateurs dont un représentant des locataires, et leurs suppléants.
- ▶ Du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant dument mandaté,
- ▶ Du président de l'EPCI compétent en matière de programme local de l'Habitat ou son représentant, pour l'attribution des logements situés sur le territoire où il est territorialement compétent,
- ▶ Du représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants,

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 et comprenant l'attribution des logements, du président de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

AVEC VOIX CONSULTATIVE

- ▶ Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique,
- ▶ Les réservataires non membres de droit (Action Logement, Conseil Départemental, Ministère de la Défense...), pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

ARTICLE IV – DUREE DU MANDAT

Le mandat des six membres du Conseil d'Administration et de leurs suppléants est d'un an, renouvelable par tacite reconduction.

ARTICLE V – PRESIDENCE ET RÔLE : ART R 441-9

Les six membres titulaires, qui composent la CALEOL, élisent en leur sein à la majorité absolue le président et le vice-président de la commission.

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

Cette élection se déroule à chaque première commission d'une année civile.

Le Président doit veiller à l'application du présent Règlement et au bon déroulement de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation. Il peut 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 du département.

En cas d'absence du Président, et du vice-président, de la commission, il doit être procédé à l'élection d'un Président de séance.

ARTICLE VI – CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

CONVOCATION

Une convocation accompagnée de l'ordre du jour et d'un lien de connexion est envoyée aux membres de la commission, ainsi qu'aux réservataires concernés par une attribution. Celle-ci est envoyée par la Direction de l'Offre Commerciale et Locative par courriel, au maximum 7 jours avant la date de la commission.

ORDRE DU JOUR

APPROBATION DU PROCES VERBAL
POINTS DIVERS
ATTRIBUTIONS
EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Pour une commission spécifique portant sur une mise en location, l'ordre du jour se limitera à la présentation de la résidence et aux attributions.

ARTICLE VII – PÉRIODICITÉ ET LIEU DE LA RÉUNION

La commission se réunit au Siège social et/ou en visioconférence et/ou en présentiel, au minimum une fois tous les deux mois.

Un planning prévisionnel est établi chaque début d'année, celui-ci peut être modifié pour des raisons de réactivité ou autres. Pour les nouvelles résidences, la planification se fera en cours d'année, en fonction des dates prévisionnelles de livraison, et le lieu de réunion pourra être délocalisé sur la commune concernée.

ARTICLE VIII – FONCTIONNEMENT ET DECISIONS

QUORUM

La commission ne peut attribuer un logement que si le quorum est atteint*.
S'il n'est pas atteint, l'ordre du jour sera ajouté à celui de la commission suivante.

**Le quorum est atteint si au moins quatre membres de droits sont présents ou représentés, en présentiel ou en distanciel.*

FONCTIONNEMENT ET ANIMATION

Le fonctionnement et l'animation sont assurés par la Direction de l'Offre Commerciale et Locative.

Pour les nouvelles résidences, la Direction de l'Offre Commerciale et Locative pourra être accompagnée du ou des Chargé(s) de Commercialisation Locative et de la Conseillère en Économie Sociale et Familiale du Territoire concerné pour l'animation de la commission.

PRÉSENTATION ET EXAMEN DES DOSSIERS

La commission examine au moins trois dossiers pour un même logement à attribuer (Art R441-3 du CCH).

Deux exceptions sont possibles :

- ▶ ménage DALO désigné par le Préfet (7^{ème} alinéa du II, Article L441-2-3 du CCH)
- ▶ insuffisance justifiée de candidat.

Il sera demandé aux réservataires de justifier par écrit leur impossibilité à proposer trois candidats en raison de leur insuffisance en nombre.

Var Habitat complétera la liste afin d'avoir pour la commission au moins 3 propositions.

Et les cas dérogatoires :

Pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'état dans le département :

- ▶ Attribution en priorité des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap dans le cadre de programme bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'état dans le département.
- ▶ A des jeunes de moins de trente ans dans le cadre de programme bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'état dans le département.

La Direction de l'Offre Commerciale et Locative assure le secrétariat.

La Direction de l'Offre Commerciale et Locative présente l'occupation sociale et les dossiers traités par les chargés de commercialisation locative.

Chaque logement à attribuer fera l'objet d'une présentation en visioconférence, ou à l'aide d'un vidéoprojecteur, selon la procédure suivante :

- ▶ Présentation du logement et de l'occupation sociale,
- ▶ Présentation individuelle des candidatures,
- ▶ Décision.

DÉCISIONS

Les décisions sont prises par les membres de droit, à la majorité absolue, elles sont souveraines.

Les membres de la commission numérique 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.

En cas d'égalité des voix, la voix prépondérante est attribuée au représentant de l'EPCI à la double condition :

- ▶ qu'il ait créé une conférence intercommunale du logement ;
- ▶ qu'il ait adopté un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Si ces deux conditions ne sont pas réunies, le Maire disposera de la voix prépondérante (Art L 441-2 du CCH).

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

- a) Attribution du logement proposé à un candidat ;
 - b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 par le ou les candidats classés devant lui ;
 - c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la transmission 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 ;
 - d) Non-attribution au candidat du logement proposé ;
 - e) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la commission d'attribution d'un organisme bailleur ; l'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ;
- Un courriel avec accusé de lecture (ou une notification par courrier postal) sera envoyé aux intéressés, dans un délai maximum de 5 jours, pour les décisions a, c et e.

PRÉSENTATION DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

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, Var Habitat examine*, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement et transmet 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 :

(Article L442-5-2 du CCH) :

* (à l'aide des enquêtes sur l'occupation du parc social (OPS) et supplément de loyer de solidarité (SLS)).

- ▶ Sur-occupation du logement telle que définie à l'article L. 822-10 ;
- ▶ Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 ;
- ▶ Logement quitté par 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 aux personnes présentant un handicap ;
- ▶ Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

AVIS

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.

Cet avis sera notifié aux locataires concernés par courriel avec accusé de lecture ou courrier postal, dans un délai maximum de 5 jours.

PROCÈS VERBAL

Un procès-verbal est établi et envoyé dans les 5 jours aux membres de la commission, ainsi qu'aux réservataires concernés. Il fait l'objet d'une approbation en début de séance suivante.

ARTICLE IX – MESURE D'EXTREME URGENCE

Pour des cas très précis et justifiés (Arrêté de péril, logement intégralement sinistré, catastrophe naturelle...), si la date de la commission est trop éloignée et les jours d'hébergement épuisés, un logement peut être attribué en amont de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation, sous réserve du respect des conditions d'attribution (plafonds de ressources, titre de séjour)

Le Président de la commission donne dans ce cas mandat à la Direction de l'Offre Commerciale et Locative.

L'attribution sera entérinée lors de la commission suivante.

ARTICLE X – BILAN D'ACTIVITE DES COMMISSIONS

Le bilan annuel sera présenté à la Commission de la Gestion Locative et au Conseil d'Administration, puis diffusé en commission.

ARTICLE XI – DEONTOLOGIE ET CONFIDENTIALITE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions et des données personnelles évoquées, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements, sont tenues au respect de la confidentialité des débats et des informations et à une stricte neutralité à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

Var Habitat collecte et traite de la donnée à caractère personnel afin de pouvoir examiner les demandes de logement social lors de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements dans la finalité d'instruire la décision d'attribuer ou non un logement. Ces données concernent des demandeurs de logement ou des locataires. Dans ce cadre l'office veille à une gestion et à une sécurisation adéquate du traitement de ces données à caractère personnel en conformité avec le Règlement Général à la Protection des Données (RGPD),
Tout autre usage de ces données est strictement interdit.

Les membres de la Commission sont soumis au respect de ces règles, plus particulièrement, ils s'engagent à :

- ▶ Ne pas divulguer les données à caractère personnel concernant les demandeurs de logement ou les locataires auxquelles elles auront accès ;
- ▶ Ne pas utiliser ces données à d'autres fins que l'analyse des candidatures et la prise de décision d'attribuer ou non d'un logement ;
- ▶ Ne prendre aucune copie ou photographie des documents qui seront remis ou projetés pendant la CALEOL ;
- ▶ Retourner tout document remis en séance à l'issue de la CALEOL ;
- ▶ Informer sans délai Var Habitat en cas de perte ou de données conservées de manière accidentelle entraînant la compromission de la confidentialité ou la divulgation non autorisée des données à caractère personnel portées à sa connaissance ;
- ▶ Respecter de façon absolue les obligations précitées.

Ces dispositions s'inscrivent en cohérence avec la politique de protection des données personnel de Var Habitat et en particulier son article 2.

Tout manquement aux obligations ci-dessus énoncées sera un motif d'exclusion de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements

Tout candidat souhaitant connaître la motivation de la décision de la commission peut, sur demande écrite adressée au siège de Var Habitat, consulter l'extrait du procès-verbal le concernant.

Les observations ne le concernant pas doivent être masquées, ainsi que le nom des personnes.