

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

PRÉAMBULE :

La Commission d'Attribution des Logements de l'Office exerce son action dans le cadre du Chapitre 1^{er} du Titre IV du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux articles L 441-2 et R 441-9 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 ;
- du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant qui participe aux séances pour ce qui concerne l'attribution de ses logements ;
- du représentant de l'Etat dans le département ;
- du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence ou de son représentant.

↪ Avec voix consultative :

- du représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ;
- des réservataires pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

I – ROLE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

1. Orientations et critères de priorité

Conformément à l'article R 441-3 du CCH, « les Commissions d'Attribution 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 ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, 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 (prioritaires DALO).

La Commission d'Attribution peut attribuer chaque logement en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

Les attributions s'effectuent dans le respect des règles de l'article L 441-1 et L 441-1-5 du CCH affichées ci-après :

- **Critères généraux de priorité applicables sur tout le territoire :**

25 % des désignations annuelles (désignations CAL) sont consacrées **aux ménages DALO ou aux publics prioritaires** tels que définis de façon exhaustive à l'article L441.1 CCH (Cf. liste jointe en **annexe 1**).

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDLHPD), la convention intercommunale d'attribution (C.I.A) et les accords collectifs intercommunaux déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte dans les procédures de désignation et d'attribution des candidats.

- **La déclinaison des objectifs d'attribution entre segments de patrimoine :**

Sont concernés les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville :

* En dehors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.P.V) : au moins 25 % des attributions annuelles (suivies de baux signés) sont consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

* Dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.P.V) : au moins 50 % des attributions annuelles sont consacrées à des demandeurs dont les ressources sont supérieures au premier quartile défini par l'arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

L'article L441-1 CCH prévoit pour les quartiers en QPPV qu'une commission préalable de désignation des candidats doit être mise en place.

Ces taux de 25% et 50% peuvent être, le cas échéant, adaptés, compte tenu de la situation locale, par les orientations en matière d'attributions approuvées par l'EPCI et par le représentant de l'Etat dans le département dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

La convention intercommunale d'attribution (CIA) fixe la répartition entre les bailleurs sociaux des attributions à réaliser, en tenant compte de l'occupation sociale de leur patrimoine, sous réserve que les taux applicables au territoire concerné soient globalement respectés.

Dans le respect des dispositions des articles L 441-1 et L 441-1-5 du CCH ci-dessus rappelées et des orientations d'attribution prises dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS), les Services, sur délégation de la commission :

- procèdent, lors de chaque libération de logement relevant du contingent de l'Office ou remis à disposition par les contingents, au rapprochement de l'offre et de la demande afin de désigner, sauf en cas d'insuffisance de demandes, trois candidats selon un rang de priorité.
- vérifient les propositions faites par les réservataires notamment au regard de la capacité d'accueil et proposent le rang de priorité.

Les décisions nominatives d'attribution affectées du rang de priorité retenu relèvent du pouvoir exclusif des membres de la Commission d'Attribution des Logements ayant voix délibérative.

2. Décisions d'attribution nominatives

2-1 Fonctionnement de la Commission dématérialisée ATTRINET

Chaque semaine les membres de la commission se prononcent sur les attributions nominatives par le biais d'une application via EXTRANET baptisée "ATTRINET".

Dans un souci de transparence, il est indiqué si le candidat pressenti est salarié de l'Office.

Les membres de la commission à voix consultative (représentant des associations en charge du suivi social, les réservataires concernés par les logements à attribuer sur leur contingent) disposent du lundi matin au mardi soir minuit pour émettre leur avis sur les dossiers en utilisant un code (favorable - défavorable - sans avis) complété, le cas échéant, d'un commentaire.

Les membres à voix délibérative (administrateurs, maires des communes concernées, le représentant de l'ETAT dans le département, les présidents des EPCI sur les territoires desquels des logements sont à attribuer) peuvent consulter les dossiers dès le lundi matin et disposent du mercredi matin jusqu'au vendredi soir pour se prononcer pour chaque logement, sur les candidats et le rang proposé qui leur sont soumis avec la possibilité de consulter les avis saisis par les membres à voix consultative.

Leur décision peut être :

- favorable (=attribution),
- favorable sous condition suspensive (=attribution sous condition suspensive) condition portant sur la vérification des conditions d'accès au logement social (plafonds de ressources, titre de séjour...) ou présentation de pièces justificatives telles que définies par arrêté,
- défavorable (= non attribution),
- autre priorité (= changement de rangs),
- sans avis.

Dès lors que pour l'attribution d'un logement, **une et une seule décision** "autre priorité" est saisie, le dossier fait l'objet la semaine suivante d'un second passage sur ATTRINET.

En cas de contre-proposition multiple ou d'un seul avis défavorable saisi, le dossier est présenté à la plus proche Commission d'Attribution des Logements, réunie en séance plénière.

En outre, afin de pouvoir partager à terme ces informations dans le système national d'enregistrement (SNE), les refus de la part des candidats et le motif communiqué sont affichés dans l'appliquatif Attrinet. Un courrier actant par ladite Commission d'Attribution le refus est adressé au demandeur. Enfin, une synthèse du nombre de candidatures examinées depuis l'enregistrement du congé est affichée dans les informations sur le logement à attribuer.

Les avis et décisions des membres sont consignés dans un procès-verbal établi hebdomadairement et signé par le Président de ladite commission.

2-2 Instruction des dossiers

Les dossiers seront instruits selon le mode opératoire suivant :

- les logements seront visités avant passage en commission soit par le candidat pressenti en rang 1 soit par l'ensemble des candidats proposés notamment sur les secteurs où l'Office enregistre de nombreux refus et ce afin de lutter contre la vacance.
- une instruction ayant pour objet de vérifier, à partir des pièces transmises, que les conditions d'attribution sont remplies et de déterminer les éventuels moyens d'accompagnement social à mettre en œuvre pour favoriser la réussite du projet logement sera réalisée soit avant soit après la présentation du dossier sur ATTRINET. En cas de candidatures multiples, les dossiers seront instruits successivement en fonction des rangs saisis.

Cette instruction peut être menée lors d'un entretien soit téléphonique soit au bureau soit au domicile du candidat si ce dernier ne peut pas se déplacer ou lorsque le motif de la demande nécessite une visite pour mieux appréhender la situation (ex : cas d'insalubrité invoqué sans justificatif de l'ARS (attestation CODERST) fourni).

2-3 Attribution

Si les conditions d'attribution sont remplies, l'attribution sera réalisée suivant l'ordre de sélection des candidats **sans nouveau passage sur ATTRINET**. Dans l'hypothèse d'une décision favorable d'attribution avec condition suspensive, si la condition n'est pas réalisée dans le délai imparti, le dossier sera automatiquement classé sans suite et ne pourra être réexaminé qu'à l'occasion d'une future libération de logement.

Dans le cas d'une attribution validée par la Commission d'Attribution qui, pour des raisons indépendantes du candidat, est retardée voire annulée, les services peuvent reporter l'attribution sur un logement de mêmes caractéristiques (même commune, même capacité d'accueil ; même typologie ; même montant de loyer et charges) sans repasser par la validation de la commission.

3. Décisions de non-attribution nominatives

3-1 Fonctionnement de la Commission dématérialisée ATTRINET

Via l'appliquatif ATTRINET, les membres de la commission à voix consultative (représentant des associations en charge du suivi social, les réservataires concernés par les logements à attribuer sur leur contingent) disposent du lundi matin au mardi soir minuit pour émettre leur avis sur les dossiers défavorables d'attribution c'est-à-dire ne remplissant pas les conditions d'attribution en utilisant un code (favorable - défavorable - sans avis) complété, le cas échéant, d'un commentaire.

Les membres de la commission à voix délibérative (administrateurs, maires des communes concernées, représentant de l'Etat dans le Département, Présidents des EPCI compétents) peuvent consulter les dossiers dès le lundi matin et disposent du mercredi matin jusqu'au vendredi soir pour se prononcer sur chaque proposition de rejet de candidature.

Leur décision peut être :

- favorable (= pour la proposition de rejet),
- défavorable (= contre la proposition de rejet),
- sans avis.

Dès lors qu'une seule décision défavorable est saisie à l'encontre d'une proposition de rejet, le dossier est présenté à la plus proche Commission d'Attribution des Logements, réunie en séance plénière.

Les avis et décisions prises sont consignés sous forme d'état, annexé au procès-verbal établi dans le cadre de la gestion des attributions.

3-2 Procédure d'appel suite à une notification d'une décision de non attribution

Conformément à l'article L 441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute décision de non-attribution de la commission est notifiée par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution (Cf. liste jointe en **annexe 2**).

Sur avis motivé avec si besoin des pièces à l'appui, le demandeur, via le réservataire à l'origine de la proposition, peut faire appel d'une décision de non-attribution auprès de la commission. Cette faculté est portée à sa connaissance à l'occasion de la notification de la décision de la commission. Toutefois, pour ne pas retarder l'attribution du logement, une nouvelle candidature est recherchée.

Le dossier est alors porté à l'ordre du jour de la prochaine séance de la Commission. En cas de décision favorable sur le dossier, l'attributaire deviendra prioritaire pour tout logement du contingent "Office" devenant vacant.

A noter que cette possibilité d'appel n'est pas offerte au candidat qui a fait l'objet d'un refus en raison d'une condition réglementaire d'attribution non remplie (dépassement des plafonds de ressources ; absence de titre de séjour, sous occupation) la Commission d'Attribution n'ayant aucun pouvoir en la matière.

II. MODALITES ORGANISATIONNELLES DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

1. Séances et convocations aux séances plénières

Conformément à l'article R 441-9-II, 4^{ème} alinéa, les séances plénières de la commission ont lieu au moins une fois tous les deux mois à une date fixée lors de la réunion précédente. Cette date sera rappelée dans les comptes rendus de la commission. Si l'ordre du jour fixé par le président comporte des décisions de portée générale, le rapport correspondant doit parvenir aux commissaires dix jours francs avant la date fixée pour la séance.

Dans le cadre de la Responsabilité Sociale des Entreprises, afin de limiter la consommation de papier, l'ordre du jour et les rapports soumis au vote des séances de la Commission d'Attribution des Logements sont adressés par voie dématérialisée aux administrateurs, qui l'auront accepté. Ils s'engagent à en accuser réception.

2. Présidence de la commission

Les membres avec voix délibérative qui composent la commission élisent en leur sein à la majorité absolue un président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu. Les membres de la commission peuvent procéder à l'élection d'un vice-président qui présidera la séance en cas d'absence du président.

3. Quorum

La commission délibère valablement si au moins cinq membres sont présents ou sont représentés. Un administrateur ne peut détenir simultanément plus d'un pouvoir.

Lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement prévue à l'article L. 441-1-5 et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L. 441-2-8, son président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. A défaut, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

4. Compte rendu et registre des délibérations

Chaque séance de commission fait l'objet d'un compte rendu établi par les services, soumis à approbation à la séance suivante.

Le registre des délibérations est placé sous la responsabilité du président de la commission.

5. Compte rendu annuel

Conformément à l'article R 441-9-II, 5^{ème} alinéa, le Président de la Commission présente au Conseil d'Administration le compte rendu de l'activité de la commission pour l'exercice passé, au cours de la séance qui prend acte du compte rendu de gestion présenté par le Directeur Général.

Le compte rendu contient notamment les indications nécessaires au Conseil d'Administration pour apprécier la nécessité de maintenir ou modifier, le cas échéant, les orientations générales définies antérieurement et le présent règlement intérieur. Il sera également précisé le nombre d'attributions consenties à des salariés de l'Office.

6. Déontologie

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux séances de la Commission d'Attribution des Logements sont tenues à une obligation de confidentialité à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

Les fonctions de membre de la Commission d'Attribution des Logements sont gratuites. Toutefois, conformément à l'article R 421-14, 2^{ème} alinéa du Code de la Construction et de l'Habitation, les administrateurs, membres d'une commission, perçoivent une indemnité forfaitaire couvrant leurs frais de déplacement, versée en fin de chaque trimestre.

Afin de prévenir le risque de conflit d'intérêts, il ne peut exister aucun lien d'ordre personnel, hiérarchique, commercial ou politique entre un demandeur de logement et un membre de la commission appelé à statuer sur la demande. Si le lien est supposé ou avéré, le membre de la commission concerné sera tenu de s'abstenir de participer au vote.

ANNEXE AU RÈGLEMENT INTÉRIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS :
LISTE DES PUBLICS PRIORITAIRES –
ARTICLE L441-1 DU CCH

- Les ménages déclarés prioritaires par la Commission de Médiation DALO ;
- 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 ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- 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 ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

**ANNEXE AU RÈGLEMENT INTÉRIEUR
DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS :
LISTE DES MOTIFS DE REFUS D'ATTRIBUTION**

1- Selon la jurisprudence :

La motivation des décisions défavorables individuelles doit répondre aux critères suivants :

- ↵ être écrite,
- ↵ invoquer de manière précise et claire des raisons de droit et de fait,
- ↵ uniquement en rapport avec la personne concernée.

A contrario, sont irrégulières les motivations :

- ↵ formulées de façon vague ou stéréotypée,
- ↵ se bornant au rappel des termes d'une loi ou d'un règlement sauf s'il s'agit d'une condition réglementaire d'attribution (dépassement des plafonds de ressources ; absence de titre de séjour, sous occupation),
- ↵ visant seulement l'avis d'un organisme extérieur à l'instance décisionnelle.

2- Les principaux motifs sont :

- ↵ Absence de titre de séjour,
- ↵ Dépassement des plafonds de ressources,
- ↵ Dette sans apurement avéré,
- ↵ Taux d'effort excessif et/ou reste à vivre trop faible,
- ↵ Défaut de jouissance paisible des lieux,
- ↵ Défaut d'entretien du logement,
- ↵ Sous occupation,
- ↵ Surpeuplement,
- ↵ Défaut de capacité juridique,
- ↵ Mixité sociale,
- ↵ Absence de ressources,
- ↵ Capacité d'autonomie insuffisante