

REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

(COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT)

Le conseil d'administration en sa séance du 15 octobre 2024 procède à la mise à jour du règlement intérieur des Commissions d'attribution des logements précédemment adopté le 26 juin 2007, modifié le 12 octobre 2010, le 12 avril 2011, le 17 avril 2015, le 15 décembre 2015, le 17 avril 2016, le 27 avril 2017, le 15 octobre 2018, le 17 octobre 2019, le 30 juin 2020, le 22 octobre 2020, le 20 avril 2022, le 22 juin 2022, le 19 octobre 2022, le 20 mars et 13 décembre 2023.

PREAMBULE

« En vertu de l'article L 442-5-2 du CCH, la commission d'Attribution des logements voit ses compétences élargies au-delà de la seule attribution du logement, et devient la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements ».

Il est créé, conformément à l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif.

Dans les mêmes conditions, une commission d'attribution est créée sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, d'un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou de la commune de Paris lorsque, sur le territoire concerné, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux.

La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs conformément aux orientations définies dans le **règlement d'attribution des logements** de TMH, et notamment dans le respect des objectifs fixés à l'article L.441 du CCH et des priorités définies aux articles L.441-1 et L.441-2-3 CCH en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

Conformément à l'article R.441-9 CCH, compte tenu de la taille du patrimoine de la Société, et de la dispersion géographique de ce parc, le Conseil d'administration, par délibération en date du 26 juin 2007, a décidé de créer **trois commissions d'attribution** :

- Commission n° 1 : patrimoine de l'Ile-de-France « secteur Nord »,
- Commission n° 2 : patrimoine de l'Ile-de-France « secteur Sud »,
- Commission n° 3 : patrimoine du Languedoc-Roussillon.

Le règlement intérieur ci-après fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement de ces trois commissions.

ARTICLE 1

COMPOSITION DE LA COMMISSION

La commission est composée de :

- **Six membres**, dont un représentant des locataires, qui élit en leur sein le président de la commission. Ces 6 membres sont désignés par le Conseil d'Administration, mentionnés à l'article 2 du présent règlement intérieur (*voix délibérative*)
- Les **Présidents des établissements publics de coopération intercommunale** compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants, pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents sont membres de droit (*voix délibérative*)
- Le **Maire de la commune** où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit (*voix délibérative*)
- Le **représentant de l'Etat** dans le département où sont implantés les logements attribués, ou l'un de ses représentants, est membre de droit (*voix délibérative*)
- Les **Présidents du conseil de territoire des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris** ou leurs représentants, pour l'attribution des logements situés sur leur territoire, sont membres de droit (*voix délibérative*). En cas d'égalité de voix lors du vote de la commission, Le Maire dispose d'une voix prépondérante.
- Un **représentant** désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L.365-3 du CCH (*voix consultative*)
- Les **représentants des réservataires** non membres de droit, pour l'attribution des logements relevant de leur contingent (*voix consultative*)

Autres participants aux réunions des CAL :

- Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le **président de la commission d'attribution de l'organisme** ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour l'attribution de ces logements, de la commission d'attribution de l'organisme gérant (*voix délibérative*)
- Le président de la commission peut appeler à siéger, un **représentant des centres communaux d'action sociale** ou un représentant du service chargé de **l'action sanitaire et sociale du département** du lieu d'implantation des logements (*voix consultative*)

ARTICLE 2

COMPETENCE GEOGRAPHIQUE ET DESIGNATION DES SIX MEMBRES

Le Conseil arrête le ressort territorial selon plan annexé au présent règlement intérieur et nomme les 6 (six) membres de chaque commission et leur suppléant comme suit :

Commission n° 1 – patrimoine « secteur Nord » Seine et Marne / Ile-de-France:

- le directeur général adjoint (suppléant : le directeur du patrimoine)
- le responsable du service location (suppléant : l'adjoint(e) au responsable du service location)
- le responsable du service contentieux (suppléant : un chargé de contentieux)
- le responsable de l'agence nord (suppléant : le responsable de l'agence sud)
- le référent et coordinateur social (suppléant : le conseiller location)
- l'administrateur, représentant élu des locataires (suppléant : suppléant au représentant élu des locataires)

Commission n° 2 – patrimoine « secteur Sud » Seine et Marne / Ile-de-France:

- le directeur général adjoint (suppléant : le directeur du patrimoine)
- le responsable du service location (suppléant : l'adjoint(e) au responsable du service location)
- le responsable du service contentieux (suppléant : un chargé de contentieux)
- le responsable de l'agence sud (suppléant : le responsable de l'agence nord)
- le référent et coordinateur social (suppléant : le conseiller location)
- l'administrateur, représentant élu des locataires (suppléant : suppléant au représentant élu des locataires)

Commission n° 3 – patrimoine du Languedoc-Roussillon:

- le responsable du service location (suppléant : l'adjoint(e) au responsable du service location)
- le responsable de l'agence de Perpignan (suppléant : le directeur du patrimoine)
- un conseiller location (suppléant : même fonction)
- un chargé de relation avec les habitants (suppléant : chargé de contentieux)
- un chargé de contentieux (suppléant : assistant administratif)
- l'administrateur, représentant élu des locataires (suppléant : suppléant au représentant élu des locataires)

Conformément à l'article 1 du présent Règlement, s'ajoutent à ces six membres, le maire, le représentant de l'Etat dans le département, les présidents des EPCI compétents en matière de PLH et éventuellement les présidents du conseil de territoire des EPT de la métropole du Grand Paris constituant les membres à voix délibérative, et les autres participants.

Le représentant des locataires de chaque commission d'attribution est nécessairement locataire de la société et satisfaisant aux conditions d'éligibilité exigées des conseillers des locataires eux-mêmes.

ARTICLE 3

DUREE DES FONCTIONS DES MEMBRES DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Les six membres des commissions d'attribution désignés par le Conseil sont nommés pour une durée de trois ans.

Les membres de la commission exercent leur mandat à titre gratuit.

ARTICLE 4

FREQUENCE ET LIEUX DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Les commissions se réunissent au moins une fois tous les deux mois et au plus deux fois par semaine, au siège social de la société pour les commissions n° 1 et 2 (Seine et marne/Ile de France), et à l'agence de Perpignan pour la commission n° 3 Languedoc-Roussillon.

Les commissions d'attribution peuvent également se tenir en visio-conférence, sans préjudice de l'article 5.

L'ensemble des membres de la CALEOL sera tenu informé de la tenue de la séance en format dématérialisé.

La confidentialité sera garantie par l'utilisation d'un outil sécurisé pour le partage des informations entre les membres de la CALEOL.

Chaque membre de la CALEOL pourra demander, s'il le souhaite, le renvoi d'une décision à une séance physique.

Cette demande devra être motivée, et fera l'objet d'un vote pour validation par les autres membres de la CALEOL.

Suivant les impératifs de la société et d'organisation interne du service, les logements des programmes neufs de chacune des trois commissions peuvent être analysés séparément des autres attributions.

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

Conformément au 17^{ème} alinéa de l'article L.441-1 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 effectués. ».

ARTICLE 5

QUORUM

Chaque commission peut valablement délibérer dès lors que trois membres au moins (non compris le maire et les autres membres de droit) sont présents ou représentés.

La représentation d'un membre titulaire de la commission est effectuée par la présence de son suppléant.

ARTICLE 6

PRESIDENT DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

L'ordre du jour de la première réunion annuelle comprend impérativement l'élection du président, à la majorité absolue, par les six membres de chacune des commissions.

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

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la commission désigne en début de séance celui des membres présents qui doit présider la séance.

ARTICLE 7

CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

Le Président confirme aux maires concernés par la commission, l'existence de dossiers concernant leur commune.

Le Président confirme aux représentants de l'Etat dans le département concernés par la commission, l'existence de dossiers concernant leur département.

Le Président confirme aux présidents du conseil de territoire des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris concernés par la commission, l'existence de dossiers concernant leur territoire.

Le Président confirme aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat concernés par la commission, l'existence de dossiers concernant leur territoire.

Cette confirmation pourra se faire par tous moyens même verbaux, 48 heures au moins avant la tenue de la séance.

Le Président indique l'ordre du jour qui comprend les types et adresses des logements à attribuer et les transmet, par tous moyens, à l'avance, à toutes les personnes composant la commission, mentionnées à l'article 1.

En cas d'extrême urgence (relogement suite à incendie par exemple), ce délai peut être raccourci.

ARTICLE 8

SECRETARIAT DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Pour la commission n° 1 et 2 (Seine et Marne/Ile de France) :

Le secrétariat des commissions d'attribution est assuré par le service location.

Pour la commission n°3 (Languedoc-Roussillon)(en Visio conférence)

Le secrétariat des commissions d'attribution est assuré par les collaborateurs du responsable de l'agence de Perpignan.

Chaque décision des commissions, que sont l'attribution, l'attribution par classement, la non-attribution ou le rejet pour irrecevabilité de la demande est motivée et consignée dans le procès-verbal de séance signé par les membres présents ayant voix délibérative.

Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial, classés par ordre chronologique et envoyés au préfet du département du siège de la société.

ARTICLE 9

RÔLE ET DÉCISIONS DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

- **Logements concernés** : La Commission d'Attribution attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, ayant bénéficié du concours financier de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, appartenant à la Société ou les logements mis et pris en gérance.

Sont donc soumis aux attributions réglementées les logements financés en PLR, PSR, HLMO, ILM, PLUS, PLA-I, PALULOS, PLS, PC locatif (les logements en résidence sociale, logements-foyers, et locaux commerciaux n'en relèvent pas).

Le conseil décide néanmoins d'attribuer également en CAL, les logements financés en PLI et les logements « libres ».

Concernant ces derniers, afin de répondre à notre vocation sociale, il est décidé d'appliquer un plafond de ressources, qui sera égal à deux fois le plafond des logements financés en Prêt Locatif Social (PLS).

Les attributions réalisées par les différentes commissions d'attribution le seront en application du **règlement d'attribution des logements**.

- A réception de l'avis de disponibilité d'un logement (tout type de logement : neuf, acquisition amélioration, réhabilité ou existant), la commission aura à se prononcer sur les candidatures titulaires d'un numéro unique, instruites et classées ou priorisées par le service instructeur. Il peut s'agir tant de demandes externes, de demandes de mutation interne ou de demandes déposées par une personne morale en vue d'une sous-location puis de son attribution par « bail glissant ».
- Les candidatures qui ne remplissent pas les conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, sont également soumises à la commission d'attribution en vue d'une **radiation** du fichier.
- Les commissions examinent au moins **3 demandes** pour un même logement à attribuer. Cette obligation **s'applique à tous les logements** passés en CAL.

Il est fait **exception** à cette obligation uniquement dans les deux cas suivants :

- candidatures de personnes désignées par le Préfet en application de la procédure relative aux commissions de médiation et logement d'urgence (candidat DALO : article L.441-2-3 CCH) ;
- en cas d'insuffisance du nombre des candidats ;

Lorsque les réservataires ne présentent pas 3 dossiers, ils doivent notifier par écrit à la commission d'attribution l'insuffisance du nombre de candidat à présenter.

Les éléments justificatifs de l'insuffisance du nombre de candidatures sont conservés.

Pour chaque candidat, la CAL prend l'une des décisions suivantes, motivée explicitement:

- 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 prononcé 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 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 ;
- d) **Non-attribution** au candidat du logement proposé (toute décision de refus autre que la décision de rejet) ;

e) **Rejet pour irrecevabilité de la demande** au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

- Le cas particulier du droit au relogement du locataire :

Certaines mutations internes sont rendues obligatoires par la loi :

- droit au relogement du locataire prévu par une disposition législative (art.13 de la loi du 1^{er} septembre 1948),
- droit du locataire de bénéficier d'un échange que le bailleur ne peut refuser (art.9 de la loi du 6 juillet 1989),
- obligation pour le bailleur de proposer un nouveau logement (article 61 de la loi du 25 mars 2009 : sous occupation ou logement adapté non utilisé).

Ces 3 cas ne donnent pas lieu aux règles mentionnées ci-avant (délivrance d'un numéro unique, respect des plafonds de ressources, examen de trois candidats).

Toutefois, la CAL notifie au procès-verbal, l'attribution de ces « droits à relogements ».

Les autres cas de mutations internes doivent être traités comme une première attribution.

ARTICLE 10

REGLE DE MAJORITE

Chaque décision d'attribution résulte d'un vote à la majorité simple des personnes présentes ou représentées ayant voix délibérative.

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.

Si ces deux conditions ne sont pas réunies, c'est le Maire de la commune sur laquelle se situent les logements à attribuer qui disposera de la voix prépondérante.

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

ARTICLE 11

MEDIATION

Dans le cadre de la mise en place de la médiation conventionnelle des demandeurs à un logement social, le médiateur est susceptible de proposer aux commissions d'attributions de logement, qui restent libres de leur appréciation, un ensemble de préconisations sur le cas dont est saisi le médiateur, conformément aux règles internes en vigueur.

ARTICLE 12

CONFIDENTIALITE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une commission d'attribution sont tenues à la discrétion au regard des informations qui sont portées à leur connaissance.
