

COMMISSION D'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS LOCATIFS
ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION
DES LOGEMENTS

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

SA D'HLM LE MONT-BLANC

ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT

Le présent règlement intérieur de la commission d'attribution des logements locatifs de la SA MONT-BLANC
a été adopté par son Conseil d'Administration au cours de la séance du 30 octobre 2014
et mis à jour au cours de sa séance du 15 juin 2020

Le Directeur Général
Nicolas GAUTEUR



Siège social : 9 rue André Fumex - BP 263 - 74007 ANNECY Cedex
Capital : 52 000€ - SIRET n°310 764 816 000 73 - RCS Annecy (74)



TABLE DES MATIÈRES

I - :	CADRE REGLEMENTAIRE.....	3
	ARTICLE 1 – PREAMBULE	3
	ARTICLE 2 – OBJET	3
	ARTICLE 3 – CREATION ET COMPETENCE TERRITORIALE.....	3
	ARTICLE 4 – COMPOSITION ET PRESIDENCE.....	3
	ARTICLE 5 – PERIODICITE.....	4
II - :	FONCTIONNEMENT	4
	ARTICLE 1 – CONVOCATION.....	4
	ARTICLE 2 – QUORUM	4
	ARTICLE 3 – FORMAT.....	4
	ARTICLE 4 – FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION	5
	ARTICLE 5 – CONFIDENTIALITE.....	5
	ARTICLE 6 – DUREE ET RENOUVELLEMENT	5
III - :	PRINCIPES GENERAUX	6
	ARTICLE 1 – ACCUEIL ET INFORMATION DU DEMANDEUR.....	6
	ARTICLE 2 – INSTRUCTION DES CANDIDATURES	6
	ARTICLE 3 – DEFINITION DES CRITERES D'ATTRIBUTION.....	6
	ARTICLE 4 – DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION	7
	ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES	8
	ARTICLE 6 – MECANISME D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS	9



I - : CADRE REGLEMENTAIRE

ARTICLE 1 – PREAMBULE

Conformément aux articles L.441-1 et suivants et R.411-2 et suivants du Code de Construction et d'Habitation (CCH), dans lesquels sont inscrites l'organisation et la création d'une commission d'attribution, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements.

Il valide le règlement intérieur de la commission d'attribution.

Le 17 septembre 2010, le Conseil d'Administration avait validé le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements de la SA MONT-BLANC.

Aujourd'hui, compte-tenu des évolutions législatives et réglementaires, il convient d'élaborer un nouveau règlement intérieur de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements de la SA MONT-BLANC, fixant les règles d'organisation et de fonctionnement de cette commission.

ARTICLE 2 – OBJET

La commission d'attribution des logements a pour objet l'examen des dossiers de candidatures et l'attribution nominative (article L441-2 du CCH) de tous les logements sociaux propriétés de la SA MONT-BLANC.

C'est l'instance décisionnaire en matière d'attribution.

Depuis la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (JO du 24 novembre 2018) portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, et à compter du 1er janvier 2019, la commission a une nouvelle compétence : elle est chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet 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. Elle peut également conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Son avis est notifié aux locataires concernés.

ARTICLE 3 – CREATION ET COMPETENCE TERRITORIALE

Depuis le 30 juin 2014 la SA MONT-BLANC a opté pour la constitution d'une seule commission d'attribution, pour l'ensemble du patrimoine.

La commission examinera de façon bimensuelle les dossiers des candidats proposés selon le secteur géographique de chaque agence locative.

ARTICLE 4 – COMPOSITION ET PRESIDENCE

La commission d'attribution est composée de six membres titulaires et de suppléants, dont au moins un représentant de locataires, désignés par délibération parmi les membres du Conseil d'Administration (article R441-9 du CCH).

Sont également membres de droit avec voix délibérative :

- Le représentant de l'Etat dans le département,
- Les présidents des EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) compétents en matière de PLH (Programme Local de l'Habitat), ou leurs représentants, pour l'attribution des logements situés sur leur territoire
- Le Maire, ou son représentant, pour l'attribution des logements situés sur sa commune.

Le/la Président(e) de la commission est nommé(e) par délégation du Président de la Société.



Il peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des instances partenariales réservataires, du lieu d'implantation des logements, ainsi que tout membre du personnel de la SA MONT-BLANC ayant compétence dans le domaine des attributions.

ARTICLE 5 - PERIODICITE

La commission d'attribution se réunit deux fois par mois.

Des réunions de la commission d'attribution supplémentaires pourront également être organisées en fonction des besoins du service action locative, par exemple dans le cadre de livraisons de programmes neufs.

Certaines réunions pourront également être annulées ou reportées, en cas de carences de candidatures à examiner, ou d'indisponibilité des membres ne permettant pas d'atteindre le quorum requis.

II - : FONCTIONNEMENT

ARTICLE 1 - CONVOCATION

Une convocation individuelle est adressée à chaque membre de la commission, au moins cinq jours avant la date de la réunion.

Une convocation est également adressée à chaque réservataire et commune concernés par les attributions.

ARTICLE 2 - QUORUM

Conformément au CCH, la commission d'attribution peut valablement délibérer si au moins la moitié de ses membres titulaires ou suppléants, désignés par délibération parmi les membres du Conseil d'Administration, sont présents.

En cas absence d'un des administrateurs désignés, les pouvoirs ne sont pas admis. Les modalités de suppléance sont définies en annexe.

En cas d'égalité de voix lors du vote de la commission, le maire dispose d'une voix prépondérante.

Une voix consultative est reconnue aux représentants des réservataires non membres de droit concernant l'attribution des logements relevant de leur contingent.

ARTICLE 3 - FORMAT

Les membres de la CALEOL se réunissent au siège de la société, cependant une commission peut être délocalisée à titre exceptionnel.

Par ailleurs, selon l'article L 441-2 du CCH, « la séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement 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. »

La SA MONT-BLANC a sollicité l'accord du Préfet par voie postale en date du 6 mai 2020 et obtenu une décision implicite d'acceptation en date du 6 juillet 2020, en vue de réunir toute ou partie des membres de sa CALEOL de façon dématérialisée dans le but de favoriser son efficacité et pour limiter les déplacements.

Dans ce format, la CALEOL délibérera de préférence au moyen d'une conférence audiovisuelle. Ce procédé permettra également d'assurer la projection partagée de documents en temps réel. Tout échange d'autres documents sera anonymisé et effectué par un envoi par mail de fichiers cryptés avec un mot de passe.

En cas de difficulté technique, la CALEOL pourra également délibérer au moyen d'une conférence téléphonique.

ARTICLE 4 – FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION

Tout d'abord, le Président de la commission d'attribution (ou ses délégués) s'assure du quorum requis d'après une feuille de présence à émarger qui circule auprès des différents participants présents.

Sont réputés présents les membres de la commission et les représentants des réservataires qui participent physiquement à la réunion ou par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective, en transmettant au moins la voix des participants et en satisfaisant à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

En cas de participation à distance de toute ou partie des membres de la CALEOL, la feuille de présence sera revêtue d'une formule indiquant la participation, sans émargement manuscrit.

Puis il ouvre la séance avec l'ordre du jour suivant :

- Examen de la liste des attributions effectives et des motifs de refus des candidats en application des délibérations de la précédente séance ;
- Signature pour validation des rapports sur lesquels sont consignées ces informations ;
- Statut sur chaque candidature présentée par le service à partir d'éléments synthétiques.

En cas de participation à distance de la/du Président(e) de la CALEOL, le rapport sur lequel sont consignées les informations relatives à l'examen des candidatures et les motifs des attributions effectives sera signé pour validation lors de sa prochaine visite au siège de la société.

Les originaux des comptes-rendus sont conservés au siège de la société, par ordre chronologique du déroulement des séances.

La commission d'attribution rend compte de son activité au Conseil d'Administration une à deux fois par an.

ARTICLE 5 – CONFIDENTIALITE

Compte-tenu du caractère nominatif des dossiers examinés, toutes les personnes appelées à assister aux réunions des commissions d'attribution sont tenues à une obligation de réserve à l'égard des informations portées à leur connaissance.

ARTICLE 6 – DUREE ET RENOUVELLEMENT

Le présent règlement intérieur est adopté par le Conseil d'Administration du 30 octobre 2014, pour une durée d'un an renouvelable tacitement.

Ce règlement pourra faire l'objet de modifications selon l'évolution de la réglementation en vigueur.

III - : PRINCIPES GENERAUX

L'ensemble du processus devra suivre la réglementation en vigueur, qui prime en cas de discordance.

ARTICLE 1 – ACCUEIL ET INFORMATION DU DEMANDEUR

L'accueil du demandeur est effectué par le service qui apporte une information concernant le processus et le cheminement de la demande : existence du numéro unique, présentation des différentes étapes, renseignements sur le délai d'attente et l'avancement du dossier, etc.

ARTICLE 2 – INSTRUCTION DES CANDIDATURES

Les logements sociaux financés par différents partenaires font l'objet de conventions de réservation qui donnent aux réservataires un droit de désignation des candidats lors de la libération d'un logement relevant de leur contingent.

L'article R.441-3 du CCH indique qu'au moins trois candidats doivent être présentés en commission d'attribution pour un même logement, sauf en cas d'insuffisance de candidats ou pour les candidats éligibles aux critères définis par la loi sur le Droit au Logement Opposable (DALO).

Dès lors que le réservataire concerné ne désigne qu'une seule candidature par logement, il devra être fait état des démarches de recherches préalables, ou de la carence de candidats. A défaut, il pourra être demandé audit réservataire de présenter d'autres candidatures que l'unique désignée.

C'est dans ce cadre que sont instruites, par le service, les candidatures proposées par les différents réservataires.

ARTICLE 3 – DEFINITION DES CRITERES D'ATTRIBUTION

En vue de maintenir l'équilibre du parc locatif, la commission d'attribution prend en compte la diversité de la demande locale et favorise la mixité sociale. Il sera répondu aux besoins dans le respect de l'équilibre social des territoires.

25% des attributions annuelles (baux signés) doivent être consacrés aux publics DALO ou prioritaires au sens du CCH. Cette disposition concerne l'ensemble des contingents (collectivités, bailleur, Action Logement, Conseil Départemental, etc).

Pour les logements situés sur le territoire d'EPCI dotés d'un QPV (Quartier Prioritaire de la Ville), 25% des attributions annuelles en dehors du QPV seront consacrées aux demandeurs du 1er quartile de ressources (niveau de ressources constaté annuellement par arrêté préfectoral), ou à des personnes reléguées dans le cadre du renouvellement urbain.

En dehors de ces obligations, la commission veille à attribuer les logements en considérant les critères généraux à tous publics, et pas seulement les seuls critères des ménages prioritaires.

Ainsi, les critères généraux retenus sont :

- L'adéquation entre la taille du logement et la composition du ménage : différence maximum de 1 point entre le nombre de pièces du logement et le nombre d'occupants.
- La prise en compte du taux d'effort : taux d'effort maximum 33% avec une tolérance pouvant aller jusqu'à 37% si le reste à vivre est BON (supérieur à 15€/jour/personne).
- La prise en compte du reste à vivre : BON si supérieur à 15€/jour/personne, CORRECT si compris entre 11 et 15€/jour/ personne, CRITIQUE si inférieur à 11€/jour/personne.
- Les conditions de logement actuel,
- La mobilité géographique liée à l'emploi,
- Les motivations de changement de logement.

L'ancienneté de la demande est un des critères à prendre en compte pour arbitrer entre des candidatures présentant des caractéristiques similaires, mais ne constitue pas un critère d'urgence ou de nécessité, sauf délai anormalement long au sens de la loi DALO.

Afin de tendre vers la plus grande équité d'examen des candidatures, l'aide au logement peut être prise en compte dans la méthode de calcul du taux d'effort, dès lors qu'il dépasse 33%. De même, un forfait est calculé pour les charges, le chauffage et l'eau chaude, s'ils ne sont pas inclus dans les provisions appelées avec le loyer.

ARTICLE 4 – DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

Les membres des commissions d'attribution sont amenés à émettre, après analyse des candidatures, un avis sur chaque dossier, en fonction des dispositions légales et réglementaires en matière d'attribution de logements sociaux appartenant à une ESH (articles L.441-1 et suivants et R.411-1 et suivants du CCH).

Conformément à l'article R.441-2-1 du CCH, aucune attribution de logement ne peut être décidée, si la candidature n'est pas au préalable pourvue d'un numéro unique de demande.

Il est rappelé qu'« aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée » (article 1er, 2ème alinéa, loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

Le décret n°2015-523 du 12 mai 2015 relatif au dispositif de gestion partagée et à l'information du demandeur encadre les décisions que peut prendre la CAL, de manière à améliorer leur transparence et leur lisibilité vis-à-vis des demandeurs et des partenaires. Ainsi, les informations doivent obligatoirement être notifiées par écrit, par un courrier ou mail sécurisé.

Dans cette nouvelle acception réglementaire, un nombre limité de décisions sont possibles (article R441-3 du CCH)

Attribution du logement proposé au candidat :

- Décision notifiée avec une description précise du logement proposé (déclenchement du délai de réflexion de 10 jours minimum prévu par l'article R 441-10 du CCH).
- Le cas échéant le fait que le logement est proposé au titre du DALO.
- Le demandeur est informé des conséquences de son éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO.
- La signature du bail donne lieu à radiation de la demande.

Attribution par classement : après avoir classé les candidats par ordre de priorité, attribution du logement à un candidat sous réserve du refus de la proposition par le ou l'un des candidats placé devant lui :

- Décision notifiée avec une description précise du logement proposé (déclenchement du délai de réflexion de 10 jours minimum prévu par l'article R 441-10 du CCH).
- Indication du rang,
- Le cas échéant le fait que le logement est proposé au titre du DALO.
- Le demandeur est informé des conséquences de son éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO.
- Information du demandeur sur les conséquences du classement : si le premier candidat désigné pour l'attribution ne donne pas suite à l'offre de logement, au jour de son refus express ou à l'expiration du délai de réflexion réglementaire de 10 jours, une notification du bailleur déclenche le délai de réflexion du candidat placé au rang suivant et ainsi de suite, dans l'ordre de désignation prononcé par la CAL. Si l'un des candidats placés devant lui signe le bail, la décision d'attribution par classement vaut décision de non-attribution sans nouveau passage en CAL.
- La signature du bail donne lieu à radiation de la demande.

Attribution sous condition suspensive : lorsqu'une des conditions d'accès au logement n'est pas remplie. Le bailleur a alors l'obligation de signer le bail avec l'attributaire du logement si la condition est remplie dans le délai fixé par la CAL.

- Décision notifiée avec une indication de la pièce à fournir et du délai imparti pour la produire.
- Condition remplie : décision d'attribution sans nouveau passage en CAL. Proposition avec description précise du logement proposé (déclenchement du délai de réflexion de 10 jours minimum prévu par l'article R 441-10 du CCH).
- Le cas échéant le fait que le logement est proposé au titre du DALO.
- Le demandeur est informé des conséquences de son éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO.
- La signature du bail donne lieu à radiation de la demande.
- Condition non remplie : décision de non-attribution, sans nouveau passage en CAL.

Non-attribution du logement au candidat :

- Décision notifiée et motivée.
- Pas de radiation de la demande.

Rejet/refus d'attribution pour irrecevabilité :

- Au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, trois motifs peuvent justifier un refus d'attribution : le dépassement des plafonds de ressources, l'absence de titre de séjour régulier, le fait d'être propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé pour l'un des membres du ménage candidat (art. 72 de la loi EC / L. 441-2-2 du CCH). Sur ce dernier point, la notion de revenus suffisant sera laissée à libre appréciation de la commission d'attribution.
- L'absence de lien avec la commune ne peut constituer à lui seul le motif de non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur (art. L. 441 du CCH).
- Dans ce(s) cas, « tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motif(s) de refus d'attribution » (article L.441-2-2 du CCH).
- L'organisme bailleur après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation de la demande un mois après cet avertissement.

Relogements d'urgence :

Outre les dossiers soumis réglementairement à la décision de la CALEOL, les services de la SA Mont-Blanc peuvent, à titre exceptionnel, attribuer un logement à titre provisoire ou définitif pour assurer le relogement d'une personne sinistrée ou victime de violence à la demande d'une collectivité locale.

Ces dossiers particuliers restent soumis aux critères de recevabilité en vigueur, et devront faire l'objet d'une validation préalable de la Direction Générale et/ou de La Direction de l'Action Locative selon le degré d'urgence. Le/la Président(e) de la CALEOL sera informé(e). La situation sera soumise à la CALEOL la plus proche pour régularisation.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Garanties : l'article 55 de la loi MOLLE (2009-323) a posé que « *si le bailleur est une personne morale (...) le cautionnement ne peut être demandé que s'il est apporté par des organismes dont la liste est fixée par décret en conseil d'Etat* ».

Les attributions de logements consenties seront favorables à la mise en place d'un cautionnement institutionnel, type FSL, ou autre, sous réserve que le candidat remplisse les critères lui permettant d'en bénéficier. Toutefois, l'absence de garant ne peut pas constituer un refus d'attribution.

Mutations : concernant les mutations des ménages présents à l'intérieur du parc, la commission affirme sa volonté de favoriser le parcours résidentiel des locataires.

Bourse d'échange : dans cette même optique, sous réserve de réponse aux critères réglementaires d'attribution, la commission est favorable aux mutations inter-bailleurs de l'USH 74 via la Bourse départementale d'échange de logements sociaux.

Dérogation aux plafonds de ressources : sauf disposition réglementaire ou conventionnelle particulière, une attribution à un ménage dérogeant aux plafonds de ressources en vigueur ne pourra être effective que sur accord écrit du Préfet.

Logement étudiant : la commission d'attribution n'examinera pas les dossiers des candidats étudiants qui ne seraient pas détachés du foyer fiscal de leurs parents.

Publics prioritaires :

Jusqu'à la promulgation au Journal officiel du 28 janvier 2017 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'assemblée nationale le 22 décembre 2016, l'article L. 441-1 du CCH fixait une liste de personnes prioritaires, à laquelle s'ajoutait une liste de personnes prioritaires visée par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) en application de la loi Besson du 31 mai 1990 modifiée.

Désormais, il n'y a qu'une seule liste de publics prioritaires. Les critères de priorité au titre du DALO (art. L. 441-2-3 du CCH) sont inclus dans la liste des priorités nationales.

Concernant le contingent préfectoral – réservation sociale, la hiérarchisation entre les publics prioritaires est définie par la grille de cotation mise en place avec la convention de délégation de gestion, du 1^{er} juillet 2014, et ses modifications.

ARTICLE 6 – MECANISME D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

A compter du 1^{er} janvier 2019, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret, le bailleur examine les conditions d'occupation du logement de ses locataires. Ce dispositif s'appliquera également aux contrats de location en cours tous les trois ans. Le délai de trois ans court à compter de la date de signature des contrats de location.

Le bailleur 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 :

- Sur-occupation du logement ("9 m2 pour une personne seule, 16 m2 pour un couple et 9 m2 par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.")
- Sous-occupation du logement (différence de plus d'un entre le nombre de personnes vivant au logement et le nombre de pièces habitables)
- 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
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Si la commission constate que le locataire est bien dans une de ces situations, elle définit les caractéristiques du logement dont il a besoin. Ensuite, le bailleur, en lien avec le locataire, examine les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les sanctions prévues aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du CCH (respectivement les situations de sous occupation et de logement adapté qui n'est plus occupé par une personne handicapée) restent applicables aux locataires concernés.

Pour mémoire, dans le premier cas, le locataire habitant en zone tendue qui a refusé 3 offres de relogement conformes à ses besoins perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de six mois suivant la notification de la troisième offre de relogement, sauf exceptions liées notamment à l'âge ou au handicap du locataire ou si le logement se situe en QPV. Dans le deuxième cas, le locataire qui a refusé trois offres de relogement conforme à ses besoins perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de six mois suivant la notification de la troisième offre de relogement quelle que soit la situation géographique de son domicile, sauf s'il a plus de 65 ans.

Le Directeur Général
Nicolas GAUTEUR

