

Règlement intérieur des Commissions d'Attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements

Conformément aux articles R 441-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, il appartient au Conseil d'Administration de décider de sa politique générale d'attribution des logements, le règlement intérieur se limitant quant à lui à l'organisation et au fonctionnement des Commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Le présent règlement a été actualisé le 28 mars 2023.

ARTICLE 1 – COMMISSIONS MULTIPLES

Considérant la diversité territoriale des localisations du parc d'habitat locatif, le Conseil d'Administration de PROMOLOGIS, en vertu des articles L 441-2 et R 441-9 du code de la construction et de l'habitation, a créé quatre commissions d'attributions des logements pour favoriser l'expression et la prise en compte des réalités locales.

Chaque commission a une compétence géographique pour attribuer les logements situés dans son ressort : la **Haute-Garonne** et le **Tarn**, les **Hautes-Pyrénées**, le **Tarn-et-Garonne**, l'**Occitanie Méditerranée**.

ARTICLE 2 - MISSIONS

Les commissions ont pour objet l'attribution nominative des logements locatifs, appartenant à la société ou gérés par elle, ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement. Elles examinent les dossiers de candidatures qui y concourent présentés par les divers réservataires.

Les commissions délibèrent sur les attributions des logements à leur mise en service comme en relocation, y compris lorsqu'il y a mutation interne de locataires ou dans le cas de baux glissants.

Les commissions délibèrent en fonction des principes généraux d'attribution définis dans la politique d'attribution arrêtée par le Conseil d'Administration.

Les commissions sont compétentes pour examiner les conditions d'occupation des logements des locataires.

Le dispositif s'applique tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de bail pour les locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement
- Sous-occupation du logement
- 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.

Les commissions constatent, le cas échéant, la situation et définissent les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elles peuvent également conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Leur avis est notifié aux locataires concernés.

ARTICLE 3 – COMPOSITION

Chaque commission créée est composée :

Avec voix délibérative :

- de six membres désignés par le Conseil d'Administration, dont un représentant des locataires ;
- du préfet du département ;
- du maire de la commune ou de son représentant où sont situés les logements à attribuer ;
- du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou son représentant pour les logements situés sur leur territoire ;
- 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 code de la construction et de l'habitation et comprenant l'attribution des logements, du président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme mandant ou son représentant.

Avec voix consultative :

- d'un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées, désigné dans les conditions prévues par décret ;
- des réservataires non membres de droit concernant leur contingent ;
- d'un représentant des centres communaux d'action sociale ou du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Les membres désignés par le Conseil d'Administration sont choisis librement. Ces personnes ne sont pas nécessairement membres du Conseil et peuvent être extérieures à la société.

Le Conseil d'Administration peut désigner pour chacun des membres titulaires un ou plusieurs suppléants, étant précisé que le titulaire et le suppléant ne peuvent siéger simultanément.

Seuls les participants désignés par le Conseil d'Administration en qualité de « membre » peuvent y siéger à ce titre avec voix délibérative. En conséquence, un membre de la commission ne peut déléguer ses fonctions à un tiers.

Le Président de la commission peut faire participer aux séances, à titre consultatif, toute autre personne dont la présence est jugée utile.

ARTICLE 4 – PRESIDENCE DES COMMISSIONS

Le Conseil d'Administration choisit le Président de chaque commission parmi les membres qu'il désigne avant une voix délibérative.

Les membres de la commission peuvent désigner un Président de séance qui présidera la séance en cas d'absence temporaire du Président de la commission.

Exceptionnellement, le Président de la commission d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements peut prendre seul une décision lorsqu'une situation d'extrême urgence l'exige. Elle s'apprécie par référence à la situation du demandeur et concerne notamment les cas de violences conjugales, de logements détruits, éventuellement d'injonction des autorités de tutelle, ...

Le Président signe et date la fiche du ou des candidats présentés et en informe la commission lors de la séance suivante la plus proche qui confirme l'attribution.

ARTICLE 5 – PERIODICITE, CONVOCATION ET LIEUX DES REUNIONS

Chaque commission se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois chaque mois, sauf particularité. Les dates des réunions sont fixées à l'avance selon un calendrier déterminé en accord avec les membres de la commission. Ce calendrier est adressé, avec mention du lieu de réunion, à tous les maires des communes sur lesquelles sont situés des logements. A cela s'ajoutent des convocations individuelles adressées par tout moyen, même verbal.

Les commissions se tiennent pour la Haute-Garonne au Siège Social de PROMOLOGIS et pour les autres départements dans chacune des agences décentralisées.

La séance de la commission peut également prendre une forme dématérialisée (visio conférence ou conférence téléphonique) ou mixte (présentiel / dématérialisée) en réunissant tout ou partie de ses membres à distance dans les conditions de droit commun (identification des participants, confidentialité des échanges...).

ARTICLE 6- QUORUM

Les commissions peuvent valablement délibérer si trois membres avec voix délibérative de la commission (non compris le maire) sont présents (physiquement ou à distance en cas de commission sous forme dématérialisée ou mixte).

En cas d'égalité des voix, une voix prépondérante est attribuée au maire de la commune où sont implantés les logements à attribuer.

Pour chaque dossier de demande de logement, le vote peut s'effectuer :

- à haute voix
- à main levée
- ou par tout procédé assurant l'échange d'écrits transmis par voie électronique dans les conditions de droit commun.

La représentation d'un membre de la commission peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre de la commission présent lors de la séance. Chaque membre ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir sans que celui-ci puisse être pris en compte dans le calcul du quorum.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

ARTICLE 7- DELIBERATIONS

7-1 DECISIONS

Pour chaque logement, la commission examine les candidatures présentées par référence aux principes réglementaires et à ceux énoncés par la charte d'attribution. Il est rappelé, à ce titre, que les règles de vie sociale doivent être respectées. Ainsi, l'attribution ne sera pas prioritaire et pourra même être rejetée ou annulée dans le cas d'incivilités commises par le candidat ou en cas de comportement violent (menaces, insultes, coups et blessures, comportements dangereux, etc) et ce notamment envers le personnel de PROMOLOGIS.

La commission prend l'une des décisions suivantes :

- attribution du logement proposé à un candidat ;
- 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 par le ou les candidats classés devant lui (la non-réponse dans le délai mentionné par la proposition, d'au moins 10 jours, valant refus) ;
- attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le CCH n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ; 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 condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution ;
- 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.

L'analyse de l'article L. 441-1 du CCH, qui fixe les conditions d'attribution des logements des organismes d'HLM, permet de conclure à l'absence d'obligation d'attribution en CALEOL des logements non conventionnés ou de type PLI.

Aussi, la CALEOL sera a posteriori informée trimestriellement des locations réalisées dans ce cadre.

7-2 PROCES VERBAL

Après chaque réunion, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance.

Les procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial et considérés au sens de la loi du 17 juillet 1978 sur la communication des actes administratifs comme étant des documents administratifs.

ARTICLE 8– COMPTE RENDU DE L’ACTIVITE DES COMMISSIONS

Chaque commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d’Administration.

Ce bilan présentera les attributions de logements réalisées et examinera les conditions de traitement des demandes en délai anormalement long et, plus généralement, des demandes relevant des publics prioritaires (dispositifs DALO, accord collectif...)

ARTICLE 9 – CONFIDENTIALITE

Compte-tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la commission d’attribution des logements et d’examen de l’occupation des logements, sont tenues à la confidentialité des informations qui seront portées à leur connaissance et au respect de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, portant sur le traitement et la protection des données personnelles.

Les données contenues dans les supports et documents sont strictement couvertes par le secret professionnel (article 226-13 du code pénal). Conformément aux réglementations en vigueur, les personnes assistant aux réunions de la commission d’attribution des logements et d’examen de l’occupation des logements s’engagent à prendre toutes précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations et notamment d’empêcher qu’elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées. Elles s’engagent donc à respecter, de façon absolue, les obligations suivantes et à les faire respecter par toute personne susceptible d’y avoir accès, c’est-à-dire notamment à :

- *ne pas prendre aucune copie des documents et supports d’informations confiés;*
- *ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées dans le présent règlement intérieur ;*
- *ne pas divulguer ces documents ou informations à d’autres personnes, qu’il s’agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;*
- *prendre toutes mesures permettant d’éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques ;*