



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

## PRÉAMBULE

Les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements sont rendues obligatoires par les articles L 441-2, R441-3 et R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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 des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.

Le Conseil d'administration de VAR HABITAT en sa séance du 17 décembre 2019 procède à la mise à jour du règlement intérieur des commissions d'attribution précédemment modifié le 07 mars 2017.

## 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

Compte tenu de la taille du parc locatif de VAR HABITAT et de sa dispersion, le conseil d'administration a décidé de créer plusieurs commissions.

## ARTICLE III – COMPETENCE GEOGRAPHIQUE : ART R 441-9

La compétence géographique de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements correspond à la compétence géographique de l'unité territoriale.

## ARTICLE IV – COMPOSITION : ART L 441-2 ART R 441-9

### MEMBRES DE DROIT

Le Conseil d'administration désigne six membres et leurs suppléants par commission :

- ▶ Cinq administrateurs du conseil d'administration de VAR HABITAT, dont un représentant des locataires,
- ▶ Un directeur de territoire.

S'y ajoute :

- ▶ Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant dûment mandaté
- ▶ Le 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,
- ▶ Le 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 de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

### MEMBRES À 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 V – DUREE DU MANDAT

Le mandat des six membres et de leurs suppléants est de un an, renouvelable par tacite reconduction.

## ARTICLE VI – PRESIDENCE ET RÔLE : ART R 441-9

Les six membres élisent en leur sein à la majorité absolue le 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 des commissions 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 de la commission, il doit être procédé à l'élection d'un Président de séance.

## ARTICLE VII – CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

### CONVOCATION

Une convocation accompagnée de l'ordre du jour est envoyée aux membres de la commission, ainsi qu'aux réservataires concernés par une attribution. Celle-ci est envoyée par l'unité territoriale, par courrier postal ou courriel, au minimum 10 jours avant la date de la commission.

### ORDRE DU JOUR

APPROBATION DU PROCES VERBAL  
POINTS DIVERS  
SUIVI DES ATTRIBUTIONS PRECEDENTES  
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 VIII – PÉRIODICITÉ ET LIEU DE LA RÉUNION

La commission se réunit dans les locaux de l'unité territoriale concernée, au minimum une fois tous les deux mois. Un planning mensuel 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 IX – FONCTIONNEMENT ET DECISIONS

### QUORUM

La commission ne peut attribuer un logement que si le quorum est atteint\*. S'il n'est pas atteint, une nouvelle séance, avec le même ordre du jour, est fixée dans un délai de dix jours, après convocation par courrier postal ou courriel. Les décisions seront alors prises à la majorité des présents, la règle du quorum ne s'appliquera pas.

*\*Le quorum est atteint si au moins trois membres désignés par le Conseil d'Administration sont présents.*

### FONCTIONNEMENT

Il est assuré par le Directeur de territoire.

### PRÉSENTATION ET EXAMEN DES DOSSIERS

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

Deux dérogations sont possibles :

- ▶ ménage DALO désigné par le Préfet
- ▶ insuffisance de candidat justifiée.

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

Le pôle administratif de l'unité territoriale assure le secrétariat et présente les dossiers traités par les chargé(e)s de clientèle. Le pôle social de l'unité territoriale présente l'occupation sociale et les dossiers traités par les Conseillères en Economie Sociale et Familiale.

Chaque logement à attribuer fera l'objet d'une présentation 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. 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, c'est le Maire qui 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 du CCH 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,

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.

Une notification par courrier postal sera envoyée aux intéressés, dans un délai maximum de 5 jours, pour les décisions a, c et e.

## REMARQUE

Le Directeur de territoire se réserve le droit d'informer la commission concernant les cas suivants, pour lesquels il se positionnera pour une non attribution:

- ▶ demandeur ayant eu un comportement agressif à l'encontre du personnel ayant entraîné le dépôt d'une plainte.
- ▶ demandeur ayant squatté un logement appartenant à VAR HABITAT.
- ▶ demandeur, ancien locataire ayant laissé une dette locative sans plan d'apurement, ou ayant fait l'objet d'une procédure d'expulsion pour trouble de jouissance.

## 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 :

- ▶ 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 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 X – 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 au Directeur de territoire.

L'attribution sera entérinée lors de la commission suivante.

## ARTICLE XI – BILAN D'ACTIVITE DES COMMISSIONS

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

## ARTICLE XII – DEONTOLOGIE ET CONFIDENTIALITE

Toutes les personnes présentes en commission d'attribution et d'examen de l'occupation sont tenues à une stricte neutralité et au respect de la confidentialité des débats et des informations, compte tenu du caractère nominatif et des données personnelles évoquées.

Tout manquement à cet article sera un motif d'exclusion des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation.

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.