REGLEMENT INTERIEUR

De la COMMISSION d'ATTRIBUTION de LOGEMENTS

de BRETAGNE SUD HABITAT

PREAMBULE

Chaque Conseil d'Administration crée une ou plusieurs Commissions d'attribution, chargées d'attribuer nominativement chaque logement locatif.

Dans un organisme HLM, la Commission est compétente pour attribuer chaque logement ayant bénéficié d'une aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. La Commission connaît de l'attribution des logements, y compris dans le cas où ils font l'objet d'un droit de réservation, ou d'un mandat de gestion.

Bretagne Sud Habitat décide de la création de deux Commissions d'attribution : la première regroupe les **territoires** d'Auray **et de** Lanester, tandis que la seconde concerne les **territoires** de **L'Argoat à l'Océan** et Vannes.

Chaque Commission dispose des mêmes compétences pour les ensembles immobiliers de son ressort territorial.

TITRE 1 : MISE EN PLACE DE LA COMMISSION

Article 1 - Composition des Commissions

L'article R441-9 définit la composition des Commissions comme suit.

Chaque Commission est composée :

1° de six membres désignés par le conseil d'administration. Ils 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. L'un des six membres a la qualité de représentant des locataires.

En cas de pluralité de Commissions, le Conseil d'Administration ou le Conseil de Surveillance de la société ou de l'organisme concerné désigne librement six représentants par Commission, dont un représentant des locataires.

2° du Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant, avec voix délibérative, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix ;

3° s'il y 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 ;

4° 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 ;

-pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants ;

D'office : le Préfet du département du siège de l'organisme Hlm ou l'un de ses représentants siège à la Commission (destinataire de la convocation à toute réunion de la CAL, de son ordre du jour et du PV de décisions)

La désignation des administrateurs intervient suite à chaque renouvellement du Conseil d'Administration.

Chaque membre dispose d'un suppléant.

Le représentant des locataires sera suppléé par un autre représentant des locataires.

Article 2 - Attributions du Président

Il revient à la Commission le soin d'élire son Président parmi les Administrateurs, à la majorité absolue des voix.

Le Président constate que le quorum et les conditions de délibération sont respectés, anime les réunions en veillant au respect de confidentialité des débats et décisions.

En l'absence du Président, lors d'une réunion de la Commission, les membres siégeant à la Commission désignent un Président de séance.

Le Président de la Commission en accord avec le secrétariat de la Commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, toute personne utile dont les compétences permettent d'apporter un complément d'information à la Commission.

TITRE 2 : FONCTIONNEMENT DES COMMISSIONS

Article 1 - Dates et lieux des réunions

La Commission siège de façon hebdomadaire : le lundi après-midi

La Commission se tiendra au siège de Bretagne Sud Habitat, en liaison avec les agences par visioconférence.

Les représentants des municipalités assistent aux Commissions selon leur préférence, soit au siège de l'Office, soit en agence.

Article 2 - Convocation et ordre du jour

Le calendrier annuel des Commissions est arrêté par le Conseil d'Administration.

Des Commissions supplémentaires pour la mise en service des groupes neufs seront prévues en cours d'année à l'initiative du Président de Bretagne Sud Habitat.

Le secrétariat administratif de la Commission est assuré par la Direction Clientèles et Territoires, qui établit l'ordre du jour et le procès verbal.

La semaine précédant la Commission, les Maires des Communes concernées sont invités par les Directeurs de Territoire à participer à la réunion ; ils s'assureront de la présence ou non de la municipalité.

Les membres titulaires non disponibles, pour une Commission, en informent directement leur suppléant ou à défaut le secrétariat de la Commission qui convoque le suppléant.

Article 3 - Quorum

Les Commissions ne peuvent valablement délibérer qu'en présence de trois membres, le Maire ou son représentant non compris. Les pouvoirs ne peuvent être pris en compte pour le calcul du quorum.

Si le quorum d'une réunion n'est pas atteint, l'ordre du jour est étudié à la Commission suivante.

En cas d'absence d'un membre titulaire, celui-ci est remplacé automatiquement par son suppléant.

En cas d'absence du membre titulaire et du suppléant, le membre titulaire peut donner un pouvoir à un autre membre de la Commission.

Un membre ne peut avoir plus d'un pouvoir.

Lorsque les Maires ne peuvent être présents ou représentés, ils ont la possibilité de transmettre leurs observations par écrit.

Les Administrateurs seront défrayés des frais que leur présence à la Commission occasionne, conformément aux textes en vigueur.

Article 4 - Préparation et présentation des Commissions

A – Réception des demandes

Le décret n° 2000-1079 du 7 novembre 2000 relatif à l'enregistrement départemental des demandes de logements locatifs sociaux réglemente l'enregistrement des demandes.

Les demandes de logement peuvent être déposées auprès des organismes habilités à procéder à l'enregistrement.

Dans le Morbihan, depuis novembre 2005, le fichier départemental commun de la demande est mis en place. A ce jour, seuls les bailleurs sociaux et les services de la préfecture assurent l'enregistrement des dossiers

Lorsque les demandes sont déposées en Mairies, celles-ci doivent être transmises à un bailleur social dès réception afin que le délai d'enregistrement d'un mois puisse être respecté.
Pour qu'une demande de logement soit étudiée en Commission, elle doit être obligatoirement affectée du numéro unique et le revenu fiscal de référence doit être connu.

Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée suivant la procédure du «numéro unique ». Ainsi, toute demande de logement social fait l'objet, à partir d'un formulaire CERFA **n°14069*01**, d'un enregistrement par un système de gestion national ou départemental agréé par le Préfet qui

donne lieu à la délivrance d'un numéro par le service d'enregistrement dans le délai d'un mois qui suit le dépôt de la demande.

B - Préparation de la Commission

Le Directeur de Territoire veillera à ce que chaque demandeur dont le dossier est étudié en Commission soit rencontré avant la Commission par un chargé de clientèle. Cette enquête permet de mieux cerner les demandeurs, d'évaluer les risques locatifs (comportement, impayés..) et aussi d'orienter si nécessaire les demandeurs vers des partenaires (services sociaux, FSL, collecteurs 1%...).

De même, avant que les demandes ne soient soumises à la Commission, un travail préparatoire avec les différents intervenants intéressés a lieu (municipalités, EPCI, réservataires, DDCS pour dossier relevant de la Commission de médiation, et la DDTM pour le contingent préfectoral) ceci pour disposer d'une parfaite connaissance des dossiers. Ces échanges se font sous la responsabilité du Directeur de Territoire.

Pour les nouvelles mises en location, Le Directeur de Territoire veillera à prendre contact avec les municipalités et autres partenaires environ quatre à cinq mois avant la mise en service.

Pour qu'une mutation de logement puisse être présentée en Commission, au préalable sous la responsabilité du Directeur du Territoire, les deux conditions suivantes auront fait l'objet d'une vérification : le bon entretien du logement et le solde du compte locataire à jour.

Les mutations économiques bénéficieront, quant à elles, d'un traitement spécifique avec le concours de la conseillère sociale et ou du service contentieux.

En dehors des mutations économiques ou des mutations à la demande du bailleur (démolition...), un locataire d'un logement collectif (surtout en zone tendue) ne pourra pour convenances personnelles prétendre à un logement individuel qu'après avoir occupé deux ans minimum son appartement.

C- Déroulement des Commissions d'attribution

La Commission statue sur l'admissibilité ou la non-admissibilité des dossiers (et justifie les refus).
Le rapporteur de la Commission (le Directeur Clientèles et Territoires ou son représentant assisté si nécessaire par le Directeur de Territoire du secteur concerné) présente les dossiers et la Commission, arrête les listes prioritaires en affectant à chaque logement un bénéficiaire et avec deux demandeurs en attente.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, la Commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.
Il est fait exception à cette obligation de présenter plusieurs candidats en Commission quand il s'agit des candidatures de personnes désignées par le Préfet en application du dispositif DALO.

Les décisions sont prises à la majorité simple. Le Maire de la Commune bénéficie d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix, en son absence ou de celle de son représentant, c'est le Président de séance qui en disposera.

Trimestriellement, un point est fait sur :

- Le nombre de demandes en attente, avec précision sur les délais dépassés
- Le nombre de propositions refusées
- Les demandeurs déjà présentés en Commission et toujours en attente d'une proposition
- La vacance de logement, les impayés
- Les attributions relevant du dispositif DALO, PDALPD et du contingent préfectoral

La Directrice Clientèles et Territoires a délégation de la Commission pour proposer si le besoin s'en fait sentir (urgence, logements vacants, DALO...) un logement en dehors des Commissions, étant entendu qu'un accord préalable avec le Président et la municipalité concernée est nécessaire.

Article 5 - Critères d'attribution L441, R 441-3

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.
L'attribution doit prendre en compte la diversité de la demande observée localement. Elle doit favoriser l'égalité des chances entres les demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.
L'examen des demandes est effectué en tenant compte de :

- la composition familiale,
- du niveau des ressources,
- des conditions de logement actuelles du ménage,
- de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- l'ancienneté de la demande

En veillant à la mixité sociale, les attributions de logement son effectuées par priorité :

- aux personnes privées de logement ou en logement précaire ou insalubre,
- aux personnes cumulant les difficultés économiques et sociales mentionnées par l'accord collectif départemental.

La Commission veillera au bon respect des textes de la loi du 05/03/07 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion, (décret du 28/11/07, arrêté du 19/12/07) en ayant une connaissance fine de la demande Hlm (ex : délais dépassés) avec une observation régulière, partagée entre partenaires :

- ➢ pour quantifier les situations éligibles
- ➢ pour limiter la saisine de la Commission de Médiation
- ➢ donner des garanties sur la qualité de la gestion de la demande et des attributions

- Rappel des 5 catégories de demandeurs (de bonne foi) prioritaires (saisine de la Commission de Médiation sans délai + droit de recours contentieux au 1er déc. 2008)
  - ménages dépourvus de logement,
  - ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
  - ménages menacés d'expulsion (décision de justice),
  - ménages hébergés dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois et dans un logement de transition depuis plus de 18 mois,

- ménages comprenant au moins une personne handicapée et/ou un enfant mineur logé dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent.
- logement présentant un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés dans le décret du 30 janvier 2002 relatif au logement décent (article 2),
- logement auquel font défaut au moins 2 des éléments d'équipement et de confort mentionnés dans le décret du 30 janvier 2002 (article 3)
- logement d'une surface habitable < 9 m2 pour une personne seule, 16 m² pour 2 personnes (+9 m² par personne supplémentaire).

Quotas réglementaires :

L'article R441-5 du CCH précise que :

« Le total des logements réservés aux Collectivités Territoriales, aux Etablissements Publics les groupant et aux Chambres de Commerce et d'Industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme ».

« Le total des logements réservés par le Préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat ».

Critères supplémentaires BSH

Le Conseil d'Administration se donne comme orientation outre le respect des quotas réglementaires :

- De promouvoir la mixité sociale de nos résidences,
- De favoriser le parcours résidentiel des locataires de BSH
- De limiter la vacance de logement
- De tendre vers 25 % des attributions à des demandeurs relevant des collecteurs 1 %

Article 6 - Conditions particulières d'attribution

ACCORD COLLECTIF DEPARTEMENTAL

Cet accord définit un engagement annuel quantifié d'attributions aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales et s'inscrit dans le cadre de l'action « coordonner les attributions prioritaires de logements » du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.
Il doit respecter la mixité sociale des villes et quartiers. Il tient compte des capacités d'accueil et de l'occupation sociale du "patrimoine" du bailleur.

CONTINGENT PREFECTORAL

Une convention est signée entre chaque Bailleur et l'Etat suite au décret du 15 février 2011.
Cette présente convention vient compléter les procédures mises en place dans le cadre de l'exercice du Droit au Logement Opposable en application des lois du 5 mars 2007 (DALO) et du 25 Mars 2009 (MOLLE) de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du chantier prioritaire pour l'accès à l'hébergement et au logement des personnes sans abri ou mal logées avec l'objectif « le logement d'abord ».

Elle vient aussi conforter les pratiques existantes dans le département du Morbihan en matière d'accès au logement social des personnes les plus défavorisées et qui s'appuient sur :

- Le PDAPLD
- Le PDAHI
- Les accords collectifs départementaux
- Les pratiques développées au sein de la Commission de médiation, puis ensuite lors de la recherche du logement en vue de la proposition aux ménages reconnus prioritaires.

Article 6 bis – Attributions dans le cadre de la Charte Régionale de Relogement contribuant à la sécurisation de l'accession sociale à la propriété

La garantie porte sur une durée de 15 ans à compter de la date d'achat, ou dans le cas de location-accession, de la date de levée d'option.
La garantie de relogement se fait à la demande de l'accédant ou de son conjoint. Elle intervient dans un délai de 12 mois à compter de la survenance d'un des faits générateurs inscrits au contrat :

- Le décès d'un des titulaires
- Le chômage d'une durée supérieure à un an
- L'invalidité
- Le divorce
- La dissolution d'un pacte civil de solidarité
- La mobilité professionnelle, entendue comme changement de lieu de travail imposé par l'employeur à une distance de plus de 70 kilomètres du bien immobilier garanti.
    - Le fait générateur cité ci-dessus n'est pas inscrit règlementairement dans la garantie de relogement, il s'applique uniquement au parc social des organismes signataires de la Charte régionale de relogement situé sur le territoire de la région Bretagne.

L'accédant doit avoir signé une promesse de vente de son logement au moment où il sollicite la garantie relogement.
L'accédant doit respecter les critères règlementaires des ressources d'accès au logement en vigueur au moment de la demande formelle de logement.

La Charte de relogement nous engage à :

- Proposer 3 offres écrites de relogement dans le parc locatif social correspondant aux besoins et possibilités de l'accédant
- Dans un délai de 3 mois en accession sociale et 6 mois en PSLA à compter de la mise en œuvre de la garantie

L'accédant dispose d'un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour se prononcer. Passé ce délai, l'organisme se trouve déchargé de sa garantie et le signifie formellement au demandeur.

Article 7 - Procès-verbal

A l'issue de chaque réunion des Commissions, un procès-verbal est établi et signé par le Président qui paraphe toutes les pages du procès-verbal.

TITRE 3 : ANALYSE DES ATTRIBUTIONS

Article 1 - Rapport aux Maires

Une analyse de la gestion locative et sociale sera présentée annuellement aux Maires par les responsables de l'Office conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Article 2 - Rapport annuel d'activité

Annuellement, un compte rendu d'activité sera présenté au Conseil d'Administration en même temps que le bilan d'activités de BSH.

Article 3 - Secret des délibérations

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commission d'Attribution sont tenues au secret en ce qui concerne les informations qui sont portées à leur connaissance.
Aucun document papier ne sera remis lors des Commissions, les informations seront projetées.
Les procès-verbaux des Commissions seront tenus à disposition des membres de la Commission au siège de BSH.

EN ANNEXE LES REFERENCES DES TEXTES REGLEMENTAIRES

- CCH L L441 à L441-2-6 Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources
- CCH R R421-1 à R421-32 Etablissements publics d'habitations à loyer modéré
- CCH R R421-51 à R421-64 Offices publics d'habitations à loyer modéré
- CCH R R422-1 à R422-5 Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré
- CCH R R422-6 à R422-9-6 Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré
- CCH R R441-1 à R441-12 Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources
- CCH R R472-1 à R472-3 Départements d'outre mer
- Loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
- Circulaire du 27 Mars 1993 relative aux Commissions d'attribution des organismes de logement social
- Circulaire n° 2001-3 du 18 Janvier 2001 portant présentation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains et premières directives d'application
- Circulaire n° 2007-33 du 4 Mai 2007 relative à l'application des dispositions de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale
- Loi Molle du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Décret du 15 février 2011 relatif à la convention de réservation signée entre chaque bailleur et l'Etat pour le contingent préfectoral