



REGLEMENT INTERIEUR COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

NANTERRE COOP HABITAT
Société anonyme coopérative d'intérêt collectif
d'habitations à loyer modéré à capital variable
Siège social : 93 avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie – 92000 NANTERRE
RCS NANTERRE 552 141 558 0080

ARTICLE 1 – OBJET

Conformément à l'article L441-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) Nanterre Coop Habitat, organisme d'habitations à loyer modéré, crée une Commission (unique) d'Attribution Logements et d'examen de l'occupation de logements (CALEOL). Elle exerce son action sur l'ensemble des contingents du patrimoine de Nanterre Coop Habitat et se réunit au siège de l'organisme et est régie par les articles L 441-2, R 422-9-1 et R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

La commission est chargée d'attribuer nominativement les logements locatifs en fonction des règles édictées par les articles L441 et suivants du même.

La commission est, également, chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements, que l'organisme lui soumet en application de l'article L442-5-2 du CCH, 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.

En vertu du IV de l'article R441-9 du Code susmentionné le conseil d'administration de l'organisme définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Ces orientations sont rappelées, dans la charte d'attribution. Cette dernière a pour objet de définir les priorités d'attributions et les modalités de gestion de la demande.

Les attributions sont prononcées en tenant compte non seulement des ressources des demandeurs dont les revenus fiscaux de référence doivent respecter les plafonds fixés par les arrêtés interministériels et les conventions en vigueur mais également du taux d'effort des personnes qui vivront au foyer, taux calculé selon la méthode définie par arrêté du ministre chargé du logement, conformément à l'article R441-3-1 du CCH. Sauf dérogations prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation ou arrêté du Préfet, cette règle s'impose en dernier ressort.

ARTICLE 2 – COMPOSITION DE LA COMMISSION

En préambule, il est précisé que Nanterre Coop Habitat ne dispose de logements à attribuer que sur la seule Commune de Nanterre.

En vertu des II & III de l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation la commission est composée de :

Avec voix délibérative :

- 6 membres titulaires désignés par le Conseil d'Administration dont un de ces membres en qualité de représentant des locataires.
- Le préfet des Hauts-de-Seine ou son représentant,
- Le Maire de Nanterre ou son représentant,
- Le président de POLD ou son représentant.

En cas d'égalité de voix, lors du vote de la commission, le Maire dispose d'une voix prépondérante (Article L441-2 du CCH).

Avec voix consultative :

- D'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L 365-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, désigné par lesdits organismes bénéficiant de l'agrément y inclus celui de la participation aux commissions d'attribution ou, à défaut d'accord, par le Préfet,

- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le Président de la commission peut inviter à titre consultatif en fonction des dossiers traités divers services pour éclairer les choix de la commission (service habitat de la ville de Nanterre, CCAS, EDAS...).

ARTICLE 3 – LA PRESIDENCE

Les 6 membres de la commission désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein à la majorité absolue un-e Président-e, lors de la première réunion qui suit le renouvellement du Conseil d'Administration de l'organisme. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Ils élisent également dans les mêmes conditions un-e Vice-président-e afin d'assurer le remplacement du Président en son absence.

En cas d'absence du président et du vice-président, les membres présents désignent un président de séance.

ARTICLE 4- DUREE DES MANDATS

La durée des mandats des membres de la commission d'attribution est celle du Conseil d'Administration. Ainsi, à chaque renouvellement même partiel du Conseil d'Administration il est de nouveau procédé à la désignation des membres de la commission d'attribution. Toutefois, en cas de démission ou d'empêchement durable (absence à plus de 5 CALEOL consécutives sauf situation particulière laissée à l'appréciation du président du conseil d'administration) il sera procédé au remplacement définitif de l'administrateur défaillant par la désignation d'un nouvel administrateur membre par le Conseil d'Administration.

En application de l'article R 441-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le mandat du représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L 365-3 du Code de la Construction et de l'Habitation est d'une durée maximale de cinq ans renouvelable.

ARTICLE 5 - QUORUM

Pour siéger, la commission d'attribution doit être composée d'au moins 3 membres avec voix délibérative.

Chaque membre peut recevoir au plus un pouvoir de la part d'un autre membre absent. Toutefois, ce pouvoir ne peut être pris en compte dans le calcul du quorum.

ARTICLE 6 - FONCTIONNEMENT

La commission se réunira au moins 22 fois par an et a priori deux fois par mois. La commission d'attribution peut augmenter ou diminuer la fréquence de ses séances en cas de besoin.

Elle sera convoquée par lettre simple ou courrier électronique (sauf opposition du destinataire sur cette modalité). Les dates des réunions à venir sont fixées pour un trimestre. Chaque réunion fera l'objet d'un procès-verbal, signé par les membres présents avec voix délibératives. La commission rendra compte de son activité, une fois par an, au Conseil d'Administration de l'organisme, notamment en regard des orientations définies par le Conseil d'Administration en matière de politique d'attributions des logements.

Le Président de l'organisme, le Président de POLD, le Préfet et les membres de la commission sont destinataires de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix exprimées des membres présents ou représentés. En cas d'égalité de voix, lors du vote de la commission, le Maire dispose d'une voix prépondérante, dans les conditions prévues à l'article L 441-2 du CCH (Cf. article 2 du présent règlement).

Le vote s'effectue par consensus ou à défaut à la demande d'un membre ayant voix délibérative, à voix haute ou à main levée.

ARTICLE 7 – PARTICIPATION AUX SEANCES A DISTANCE

La séance de la commission peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance. 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.

Les dispositions et modalités de mise en œuvre sont fixées par le décret n°2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial.

ARTICLE 8 – CONFIDENTIALITE

Les séances de la commission ne sont pas publiques.

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions de la commission d'attribution sont tenues à une stricte confidentialité quant aux informations portées à leur connaissance.

Le document reprenant l'ensemble des dossiers présentés à la commission devra être restitué à chaque fin de séance.

Un document d'engagement de confidentialité sera signé par chacun des membres de la commission d'attribution et par toute autre personne y assistant.

En cas de non-respect de cette obligation, le Conseil d'Administration pourra décider, à titre de sanction, de révoquer le mandat de l'administrateur ou de récuser tout autre membre, sans préjudice d'éventuelles poursuites et sanctions pénales.

Ainsi, les personnes appelées à assister à la commission d'attribution des logements tels que les membres et les collaborateurs de l'organisme notamment chargés de préparer, d'exécuter les décisions et d'assurer le secrétariat de la commission, sont tenues à une obligation de discrétion absolue à l'égard des tiers sur le contenu des débats en séance.

ARTICLE 9 – PREVENTION ET DETECTION DES RISQUES D'ATTEINTE A LA PROBITE ET DES SITUATIONS DE CONFLIT D'INTERETS

9.1. Définitions

Les atteintes à la probité recouvrent les faits de corruption, de trafic d'influence, de concussion, de prise illégale d'intérêt, de détournement de fonds publics et de favoritisme, ci-après désignés « atteintes à la probité ».

Ces atteintes à la probité sont définies en annexe 1 du présent règlement intérieur (*Source du document – Agence Française Anticorruption*).

9.2. La Prévention & le contrôle

9.2.1 La charte de déontologie

Nanterre Coop Habitat se dote d'une charte de déontologie valant code de bonne conduite.

Les membres de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements sont tenus de respecter la charte de Déontologie de Nanterre Coop Habitat approuvée par délibération du Conseil d'administration. A défaut, les sanctions prévues infra peuvent être encourues.

9.2.2. Prévention & cessation de la situation de conflit d'intérêt et/ou d'atteinte à la probité

Les membres de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements s'obligent à se préserver de tout risque d'atteinte à la probité et de conflits d'intérêt lié à leur mandat au sein de cette commission.

Le conflit d'intérêt définit à l'article 2, I de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique **est constitué par** « *toute situation d'interférence entre un intérêt public et des intérêts publics ou privés qui est de nature à influencer ou à paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif d'une fonction.* »

Un dispositif spécifique de signalement et d'alerte est mis en place dans le cadre de la charte de déontologie. Les administrateurs peuvent utiliser ce dispositif.

Afin de prévenir tout conflit d'intérêt et ne pas risquer de se rendre coupable d'un possible délit (visé à l'article 432-12 du Code pénal), les membres de la CALEOL placés dans cette situation sont tenus de :

- se signaler auprès du président en amont du dossier concerné,
- quitter la salle au moment des débats précédant le vote de la délibération en cause
- ne pas prendre part au vote de la délibération en cause

A défaut, les sanctions prévues infra peuvent être encourues.

La règle de déport sera impérativement respectée par tout membre de la CALEOL qui aurait un quelconque lien avec un candidat dont le dossier serait évoqué lors d'une CALEOL.

Une mention spécifique de déport sera mentionnée sur le procès-verbal de la CALEOL.

Les fonctions de membre de la commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation de logements sont gratuites, conformément à l'annexe à l'article R442-7 du CCH. Toutefois et comme prévu par l'article susmentionné, les administrateurs perçoivent, dans les conditions prévues par l'article R421-10 du CCH, par décision adoptée par le Conseil d'Administration, une indemnité forfaitaire de déplacement pour la participation aux réunions des commissions de l'organisme.

9.3. Sanctions

Les sanctions ne sont pas exclusives les unes des autres.

Si des manquements sont constatés dans le cadre des fonctions exercées à la CALEOL un administrateur, après avoir été mis en demeure de présenter ses observations, pourra se voir révoqué de ladite commission à la majorité simple par le Conseil d'administration. Le Conseil d'administration désigne immédiatement un autre administrateur en remplacement à la majorité simple.

De même, en cas de non-respect des règles prévues par le présent article 9, par un membre de la CALEOL personne physique représentant permanent d'une personne morale, après avoir mis en demeure le dit membre en cause de présenter ses observations, le Président du Conseil d'administration informe l'autorité, la collectivité, l'instance, la personne morale représentée par le membre de la CALEOL afin qu'elle fasse cesser, les agissements litigieux. A cette occasion, le remplacement du membre représentant pourra être demandé.

Par ailleurs et en application de l'article 40 du Code pénal, dans le cas où les faits avérés reprochés à un membre de la CALEOL seraient susceptibles de constituer une atteinte à la probité, le procureur de la République sera saisi dans les conditions prévues à l'article susmentionné.

En outre, il est porté à la connaissance des administrateurs membres de la CALEOL et des membres dirigeants que des sanctions peuvent être prises par le Ministre chargé du logement sur proposition de l'ANCOLS.

En effet, en cas de manquements aux dispositions législatives et réglementaires, d'irrégularité dans l'emploi des aides consenties par l'État et par des collectivités territoriales ou leurs établissements publics, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément, après que l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) ait sollicité les observations de l'organisme contrôlé et, le cas échéant, l'ait mis en demeure de rectifier les irrégularités,

des sanctions concernant les administrateurs sont susceptibles d'être prononcées par le Ministre chargé du logement, sur proposition de l'ANCOLS (L.342-12 à 14 du CCH), à savoir :

- « la suspension d'un ou plusieurs membres du Conseil d'administration pour une durée allant jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an. Lorsque l'intéressé a été déféré devant un tribunal répressif pour le même motif, la suspension ne prend fin qu'après décision définitive de la juridiction compétente,
- la suspension du Conseil d'administration et la nomination d'un administrateur provisoire, auquel est transféré l'ensemble des pouvoirs d'administration, de direction et de représentation du Conseil d'administration, de son Président et des administrateurs. Il est mis fin dans les mêmes conditions à la mission de l'administrateur provisoire qui ne peut excéder deux ans à compter de la décision ministérielle. Au terme de l'administration provisoire, il est procédé soit à la désignation d'un nouveau Conseil d'administration, soit à la dissolution de l'organisme,
- l'interdiction, pour une durée maximum de dix ans, à un ou plusieurs membres ou anciens membres du Conseil d'administration de participer au Conseil d'administration, au Conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme mentionné au II de l'article L. 342-2 [notamment d'un organisme défini à l'article L411-2 d'HLM, d'une SEM de logements sociaux ou d'entités du groupe Action Logement (ou de membres de toute autre personne morale gérant des logements sociaux)],
- la révocation d'un ou plusieurs membres du Conseil d'administration. »

ARTICLE 10 – ATTRIBUTIONS

La commission est chargée d'attribuer nominativement chaque logement mis ou remis en location (attributions et mutations tout contingent confondu).

La commission travaillera à garantir la mixité sociale dans les différents quartiers de la commune. Pour ce faire, elle s'appuiera sur un diagnostic territorial, sur les orientations définies par le Conseil d'Administration et notamment la charte des attributions, et les priorités définies dans le programme local de l'habitat en vigueur et en conformité avec le Code de la Construction et de l'Habitation.

Outre les éléments précités, la sélection des demandes présentées prend en compte les critères suivants :

- Les demandeurs reconnus prioritaires par la commission de Médiation dans le cadre du DALO et les publics prioritaires mentionnés à l'article L441-1 et suivants du CCH,
- les demandeurs reconnus prioritaires au titre d'accords collectifs et autres conventions ou dispositifs,
- l'adéquation taille du logement – composition familiale,
- l'adéquation montant de loyer – niveau de ressources,
- l'ancienneté de la demande,
- pour les mutations, le barème calculé selon les modalités votées par le Conseil d'Administration.

L'attribution est nominative pour chaque logement. La commission doit attribuer un logement à un ménage donné, dans le respect de la réglementation en vigueur, à partir d'une liste de trois candidats conformément à l'article R441-3 du CCH (sauf insuffisance du nombre de candidats ou en cas de demande urgente de la commission de médiation (1) ou à la demande du « suivi social et contentieux » de l'organisme) classés par ordre de préférence par les différents réservataires.

L'absence, de la part du candidat, de réponse positive à l'attribution proposée par la commission d'attribution sous 10 jours après la date d'envoi du courrier l'informant de l'attribution vaut refus.

Tout dossier présenté se doit d'être complet : le formulaire de la demande (article R.441-2-2 de CCH) et les pièces qui permettent d'instruire le dossier (article R.441-2-4-1 du CCH). Le service « gestion locative » a pour mission d'apporter les éléments d'information nécessaires à l'appréciation par la commission de la candidature et de sa conformité à la réglementation (numéro unique d'enregistrement, composition du ménage, âge, niveau et types de ressources, aides (caution solidaire, FSL, Locapass, APL ou AL potentielle), estimation du loyer résiduel, ancienneté de la demande...).

Le service « gestion locative » peut, s'il le juge utile, à partir du dossier remis par le réservataire, conduire un complément d'enquête sociale.

(1) Article L 441 2 3 II 7ème alinéa du code de la Construction et de l'Habitation

ARTICLE 11 – DECISIONS D'ATTRIBUTIONS

En application de l'article R441-3 du CCH, 5 décisions sont possibles :

- Attribution
- Attribution par classement
- Attribution sous condition suspensive (2)
- Non attribution (3)
- Rejet pour irrecevabilité d'accès au parc social (4)

L'attribution sera effectuée si la réception des justificatifs intervient dans un délai maximum de 10 jours après la date d'envoi du courrier de la décision de la CALEOL.

Ce qui signifie que dès lors que la condition est remplie (document manquant fourni), l'attribution est automatique sans que le dossier ait besoin d'être représenté en Commission d'attribution pour faire constater que la condition ait été respectée. La liste des dossiers ainsi régularisés sera portée à connaissance de la CALEOL a posteriori.

Si les documents demandés ne sont pas fournis, dans le délai imparti, le dossier sera représenté en Commission d'attribution.

Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social.

ARTICLE 12 – MECANISMES D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Nanterre Coop Habitat transmettra à la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les dossiers des locataires, ayant un contrat de location en cours et qui sont dans l'une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement (9m² pour une seule personne, 16m² pour un couple et 9m² par personne supplémentaire, dans la limite de 70m² 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

(2) L'attribution sous condition suspensive ne peut viser que l'attente de la production d'un document relatif à la justification, des ressources, du respect des plafonds de ressources, ou de la régularité du séjour (exemple : bulletin de salaire, avis d'imposition, titre de séjour...).

(3) La décision de non attribution s'appliquera dans toutes les hypothèses où la Commission d'attribution dispose d'un motif pour refuser la candidature (autre que l'irrecevabilité d'accès au parc social).

(4) Conformément à l'article L 441-2-2 du CCH, tout rejet d'une demande d'attribution sera notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Si la Commission constate que le locataire est dans une de ces situations, elle émettra un avis en définissant les caractéristiques du logement, dont ce dernier aura besoin.

ARTICLE 13 – PROCEDURES D'URGENCES

La procédure d'urgence sera mise en œuvre en cas d'absolue nécessité d'une attribution immédiate d'un logement suite à des circonstances graves et exceptionnelles mettant en danger la sécurité des personnes en cas de maintien dans leur lieu actuel d'habitation (incendie, explosion, dégâts des eaux rendant le logement inhabitable, dégâts dans le cadre d'une catastrophe naturelle, etc...).

Le Président de la CALEOL, ou à défaut, le Vice-Président, contacté par tous moyens, peut donner provisoirement un accord à l'attribution d'un logement.

Cet accord sera confirmé par courriel dans les plus brefs délais.

Cette attribution d'urgence entraîne la mise en place d'un bail précaire jusqu'au passage de la demande de logement en CALEOL, seul organe décisionnaire après étude du dossier, pour attribuer le logement entraînant la mise en place d'un bail définitif.

ARTICLE 14 – BILAN D'ACTIVITE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements rend compte de son activité au moins une fois par an au Conseil d'Administration de Nanterre Coop Habitat comme le prévoit l'article R.441-9 du CCH.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements établit un bilan annuel à destination au Préfet du Département des Hauts-de-Seine, du Président de l'EPT POLD ou son représentant pour les logements attribués sur son ressort géographique.

A l'issue de chaque séance, les décisions de la commission seront communiquées sur le site internet de l'organisme.

Il sera indiqué le nombre de logements proposés et attribués par la commission, la typologie et le contingent. Il y aura également un zoom sur les attributions pour les mutations en précisant le barème et le quartier. Les attributions DALO seront également indiquées.

ARTICLE 15 - PUBLICITE

Conformément à l'article R441-9 du CCH, les orientations prises par le Conseil d'administration applicables à l'attribution des logements de l'organisme ainsi que le présent règlement sont rendus publics, à cet effet ils sont mis en ligne sur le site internet de l'organisme.

ARTICLE 16 - CONTESTATION

Les décisions de la commission sont sans appel mais peuvent faire l'objet de recours prévus par la loi.

ARTICLE 17 – MODIFICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement ne pourra être modifié que sur proposition du Président de la commission ou d'au moins les deux tiers de ses membres ou en cas de modification législatives ou réglementaire rendant sa modification nécessaire et par un vote du Conseil d'Administration.

ANNEXE 1 : DEFINITIONS DES ATTEINTES A LA PROBITE

Les atteintes à la probité

