

IMMOBILIERE 3F

CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Et

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

Conseil d'Administration du 3 avril 2019

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

PREAMBULE

I – LES INSTANCES DE LA SOCIETE EN MATIERE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

- 1 – Le Comité de Suivi des Attributions et des Politiques Sociales
- 2 – Les commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements
- 3 – Réunion de 1^{ère} Attribution

II – LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

- 1 – Répondre aux situations d'urgence et aux demandeurs prioritaires et développer l'intervention des associations d'insertion par le logement.
- 2 – Favoriser la mobilité résidentielle de ses clients
- 3 – Maintenir un partenariat régulier et soutenu avec les organismes réservataires (en particulier Action Logement)
- 4 - Favoriser les partenariats avec les acteurs locaux

III – LES MOTIFS DE NON ATTRIBUTION

- 1-Les motifs réglementaires
- 2-Les autres motifs

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

PREAMBULE

I – MISSION – COMPETENCE - COMPOSITION – PRESIDENCE

II – CONVOCATIONS ET DEROULE DES COMMISSIONS

III - DIVERS

LES ORIENTATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

PREAMBULE

Conformément à l'Article L.441 du code de la construction et de l'habitation, 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 des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs du territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social.

Parallèlement, doit être favorisé l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La société, comme tout bailleur social, va attribuer les logements de son parc dans le respect :

- du cadre général réglementaire d'intervention
- des orientations définies par son conseil d'administration.
- des conventions de réservation mises en place avec l'Etat, les Villes, les autres collectivités et Action Logement.

Les évolutions réglementaires et sociétales conduisent régulièrement le Conseil d'Administration de la société à mettre à jour sa Charte d'Attribution des logements de façon à ce que celle-ci demeure en permanence le document de référence pour l'ensemble des membres des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements se tenant tout au long de l'année sur les différents territoires.

La société a pris en particulier en compte les dispositions de la Loi Egalité et Citoyenneté publiée le 27 janvier 2017 et relatives à la gestion des attributions, ainsi que les dispositions d'application immédiate issues de la Loi Elan publiée le 24 novembre 2018.

Ce document portant sur les orientations d'attribution des logements du patrimoine francilien de la société est complété du règlement intérieur portant sur le fonctionnement des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements et d'un document interne opérationnel précisant les principales dispositions réglementaires ainsi que les modalités de désignation et d'instruction des candidatures.

Conformément à l'Article R441-9 du CCH (alinéa IV du II), les orientations définies par le Conseil d'Administration applicables à l'attribution des logements et le règlement intérieur sur le fonctionnement des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements établi également par le Conseil d'Administration sont disponibles, à l'issue du Conseil d'Administration, sur le site internet 3F.

I - LES INSTANCES DE LA SOCIETE en matière d'attribution des logements

1 - LE COMITE DE SUIVI DES ATTRIBUTIONS ET DES POLITIQUES SOCIALES

Le Conseil d'Administration de la société Immobilière 3F a mis en place un Comité de suivi des Attributions et des Politiques Sociales composé d'un Président, de la Directrice Générale, et de membres du Conseil d'administration.

Ce comité se réunit au moins 2 fois par an.
Il intervient, pour l'Ile-de-France, sur :

- Le fonctionnement des commissions d'attribution
- L'analyse des dossiers en commission
- Les actions à mener en direction des réservataires
- Les actions à initier sur certaines résidences
- Les réponses à apporter aux demandeurs de logements ou de changement
- Les orientations relatives au traitement des attributions de logement et en particulier celles visant à répondre aux situations spécifiques et fragiles.

Les rapports annuels des commissions d'attributions sont présentés et commentés à l'occasion des réunions du Comité de suivi et du Conseil d'Administration.

L'objectif principal est de s'assurer que tous les demandeurs, en toute transparence, ont un égal accès à l'attribution d'un logement, quelle que soit l'origine de la demande et le territoire sur lequel elle est analysée.

C'est aussi l'occasion de partager et d'échanger sur les évolutions qui ressortent des analyses faites sur les candidatures proposées, acceptées et refusées pour déterminer des éventuelles modifications de pratiques.

2 - LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

La société a institué, en application des Articles L 441-2 et R 441-9 du code de la construction et de l'habitation, les commissions chargées d'attribuer nominativement chaque logement locatif soumis à la réglementation qu'il ait ou non bénéficié de l'aide ou de l'agrément de l'Etat.

Les règles de fonctionnement de ces commissions sont précisées dans le règlement intérieur annexé au présent document.

3 - REUNION DE 1^{ère} ATTRIBUTION

Minimum 3 mois avant livraison, pour toutes les nouvelles résidences, la société souhaite organiser des échanges entre les réservataires. Les modalités de déroulement de ces échanges sont adaptées à la résidence et à la commune concernée.

Pour toutes les résidences de plus de 50 logements, ces échanges devront prendre la forme d'une réunion à laquelle la participation d'Action Logement sera formellement demandée.

Les réservataires de l'opération sont conviés à cet échange par le Pôle Développement Clientèle dans les jours qui suivent l'envoi des éléments définitifs de commercialisation.

Dans l'hypothèse où la ville ne serait pas réservataire de logement sur la résidence, son représentant sera naturellement convié à participer à cet échange.

Les objectifs sont d'une part de trouver, avec les différents partenaires réservataires, la meilleure adéquation logement/famille lors de la première désignation et assurer de la sorte une occupation sociale équilibrée et pérenne et d'autre part de favoriser la désignation de l'ensemble des candidats dans les délais visant une occupation à 100% dans les 2 mois de la livraison.

Le contenu de ces échanges doit être formalisé par les Responsables Développement Clientèle.

En cas de réunion formalisée, celle-ci ne se substitue pas à la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.

II - LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Le Conseil d'Administration de la société a défini les principales orientations guidant les attributions qui s'articulent autour de 4 axes :

1- Répondre aux situations d'urgence et aux demandeurs prioritaires et développer l'intervention des associations d'insertion par le logement.

La société attache une attention particulière au logement des ménages en difficultés :

- ❖ en analysant prioritairement les dossiers des familles relevant d'une décision favorable des commissions de médiation DALO ou relevant d'une des priorités énumérées dans l'Article L 441-1 du CCH.
- ❖ en répondant aux situations d'urgence suivantes : l'intégrité physique d'un candidat est mise en danger, les conditions d'unité d'une famille candidate sont menacées, les ressources ou la santé d'un candidat et de sa famille ne lui permettent plus de louer un logement dans le parc privé, le logement occupé par le candidat et sa famille est insalubre.
- ❖ en utilisant effectivement au profit des personnes handicapées et des personnes âgées, les capacités de son parc spécialement adapté pour leur accueil, et en tendant chaque année vers davantage de logements rendus accessibles et adaptés par des travaux.
- ❖ en développant des actions en faveur du logement des jeunes de – 30 ans et en particulier ceux en situation d'apprentissage ou de professionnalisation. Ces actions portent notamment sur l'augmentation des logements de petite taille dans la production de logements neufs et sur la poursuite des baux en colocation mis en œuvre début 2013 et dont les modalités seront adaptées aux dispositions des Articles 128 et 141 de la Loi Elan.
En effet, la Loi Elan étend le dispositif de colocation jeunes à l'ensemble des locataires dans le respect des conditions d'attribution (respect des plafonds de ressources, régularité du séjour et passage en commission) et sur le principe du droit au maintien dans les lieux (colocation universelle).
Enfin, la société étudiera la possibilité de mettre en place, pour les jeunes de moins de 30 ans, des baux courts d'une durée de 1 an, selon les modalités définies par l'Article 109 de la Loi Elan et du futur décret à paraître.
- ❖ en favorisant la sortie des familles logées dans des centres d'hébergement ou d'insertion vers l'accès à un logement autonome. La société étudie, en particulier, la situation des familles logées dans les structures relevant de **3F Résidences**. L'association gestionnaire de la structure aura préalablement analysé la possibilité pour la famille d'accéder à un logement locatif social autonome. Afin d'optimiser ce type de relogements, des réunions de travail sont organisées avec les gestionnaires des structures.
- ❖ en orientant, si nécessaire, certaines candidatures ou familles logées dans le parc vers des résidences d'hébergement temporaire et en particulier celles dont **3F Résidences** est propriétaire ou des logements adaptés en partenariat avec les associations d'insertion par le logement.
- ❖ en répondant, soit sous forme de bail glissant ou associatif, aux demandes de logement formulées par les associations d'insertion par le logement en particulier lorsqu'elles accompagnent ces ménages sur une durée minimale à la suite de l'emménagement. Certaines associations sont en demande de baux associatifs (contrat au nom de l'association) leur permettant, selon la taille du logement, de satisfaire une ou plusieurs familles.

- ❖ en mobilisant, en partenariat avec les associations, les chargés d'accompagnement social sur les candidatures jugées fragiles en vue d'activer tout dispositif d'aide à l'accès ou d'accompagnement social qui sécuriserait la situation de la famille lors de son entrée dans les lieux. La société développera la mise en place de baux glissants avec des associations locales afin de sécuriser l'accès au logement à certaines familles en situation précaire et s'efforcera en parallèle de faciliter le glissement des baux existants anciens ou à trouver une solution de relogement mieux adaptée à la situation.
- ❖ en faisant appel à des associations pour établir des diagnostics accès plus approfondis conduisant à des préconisations d'accompagnement adapté.
- ❖ en visant à ne pas refuser de candidatures proposées par les réservataires pour motif « d'insuffisance de ressources » selon le dispositif « Un logement adapté à tous chez 3F » mis en œuvre à partir de mars 2012 et consistant, soit à rechercher un logement de taille ou de financement mieux adapté à la situation de la famille, soit à accorder une ristourne sur quittance au candidat via la mise en place d'un bail glissant avec une association d'insertion par le logement en charge de l'accompagnement social. A l'issue de 12 mois, soit le bail est maintenu au nom de l'association avec diminution éventuelle de la ristourne soit le bail glisse au nom de l'occupant et la ristourne est supprimée.
- ❖ en systématisant des contacts avec les familles entrées dans les lieux dans les 6 mois précédents et présentant un solde débiteur supérieur à 1 mois. Ces contacts seront établis en complément des relances automatiquement effectuées dès le premier mois de retard de paiement.
- ❖ en maintenant, sur les départements d'Ile-de-France, le partenariat mis en place avec les différentes associations dans le cadre des projets au titre des Appels à projets « 10 000 logements accompagnés ».
- ❖ en assurant un suivi spécifique des bénéficiaires de logements dont les situations sont reconnues fragiles lors de leur entrée dans lieux tels que les bénéficiaires avec des taux d'effort net supérieurs à 40% ou ceux bénéficiant d'un bail glissant avec ristourne sur quittance.
- ❖ en expérimentant, sur plusieurs départements, avec des associations spécialisées l'accompagnement de ménages en souffrance psychique pour les aider à la réappropriation du logement et de l'environnement tout en prévenant ces ménages de l'expulsion. Ce type de démarche est pérennisé sur les départements d'Ile-de-France notamment par le déploiement du projet « S'affranchir pour Franchir » porté avec l'association Cordia visant à accompagner 140 personnes, projet financé en partie par la CGLLS.
- ❖ en favorisant la signature, avec des associations d'insertion des conventions de mise à disposition provisoire de logements vides destinés à la démolition, au profit de sortants de structure d'hébergement.
- ❖ en mettant en œuvre courant 2019, une convention de partenariat signée avec la Fédération Nationale de Solidarité Femmes en vue d'accompagner dans un nouveau logement des femmes subissant des violences, quelles soient ou non déjà locataires 3F. Des actions de communication seront déployées auprès des personnels de proximité et une journée de formation sera organisée par la FNSF destinée aux chargés d'accompagnement social.

2 - Favoriser la mobilité résidentielle de ses clients :

● La société s'attache à donner prioritairement satisfaction aux demandes des familles nécessitant un relogement entrant dans le cadre des opérations de « démolition-construction », des opérations de relogement pour habitat indigne (PNRQAD, des opérations de relogement des copropriétés en difficultés (ORCOD - IN) et des opérations de requalification-réhabilitation lourde de patrimoine.

☉ Elle favorise en sollicitant, si nécessaire, l'intervention des chargés d'accompagnement social, les changements de logement au profit de familles se trouvant dans les situations suivantes :

- ❖ **situations de handicap.** Si l'adaptation du logement occupé s'avère impossible, la société étudie un relogement adapté dans le parc ancien.
Dans l'hypothèse où aucune solution n'a pu être trouvée, la société envisage de répondre aux familles en situation de handicap, par l'attribution de logements neufs adaptés et ce avant leur mise en exploitation. Le repérage des familles et le fléchage des logements adaptés est naturellement à proposer aux Villes et à l'Etat qui sont les réservataires de ces logements.
A cet effet, un arrêté, publié le 30 décembre 2018, stipule que les personnes en situation de handicap bénéficient d'un surclassement automatique dans la catégorie supérieure du ménage et ce quel que soit le nombre de personnes composant le ménage.
- ❖ **ennuis graves de santé** empêchant la personne d'accéder ou de circuler facilement dans la résidence ou à l'intérieur de son logement.
- ❖ **violences subies** mettant en danger un ou plusieurs membres de la famille. La situation doit être justifiée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du Code Civil ou par le prononcé de mesures urgentes par le Juge aux Affaires Familiales en application de l'article 220-1 du code civil.
Le conjoint, victime de violences, à qui l'on attribue un nouveau logement se verra appliquer le prix au M2 du logement qu'il quitte.

Selon l'Article 136 de la Loi Elan, dorénavant, la solidarité (conventionnelle ou légale) du locataire victime de violences prend fin dès le lendemain du jour de l'information du bailleur par lettre recommandée accompagnée d'une copie de l'ordonnance de protection et ce pour les dettes nées à compter de cette date.

- ❖ **difficultés financières** pour faire face aux dépenses du logement de façon à limiter les impayés dus à une inadéquation entre la taille du logement et le revenu de la famille. Les chargés d'accompagnement social sont en particulier sollicités pour mettre en place, si besoin, des plans d'apurement de la dette sur le logement libéré.
Des réunions transversales sont régulièrement organisées sur les départements pour prioriser les situations identifiées et établir le rapprochement avec les offres les mieux adaptées. Les protocoles de cohésion sociale proposés par 3F pour prévenir les expulsions intègrent notamment des clauses pour favoriser les engagements réciproques en faveur de la mobilité vers un autre logement de notre parc davantage en adéquation avec les ressources du ménage en difficultés.
- ❖ **état de forte sur- occupation :**
Il n'existe pas de texte définissant la sur-occupation. L'appréciation, réalisée à partir de l'enquête occupation, repose sur la norme de construction (14 mètres carrés et 33 m3 par personne) , ou sur celle du Code de la Sécurité sociale (9 m2 par personne ou 16m2 pour 2 personnes) ou sur celle du CCH similaire à la précédente. En l'absence de texte, la société considère une famille en situation de sur-occupation si le nombre de personnes occupant le logement est supérieur de plus de 2 au nombre de pièces habitables (hors cuisine) du logement. La société peut accompagner la résolution des cas de forte sur-occupation grâce à une politique active de décohabitation des jeunes adultes de moins de 30 ans vivant chez leurs parents.
- ❖ **état de sous-occupation :**
L'Article L621-2 modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, considère insuffisamment occupés les logements comportant un nombre de pièces habitables, cuisines non comprises, supérieur **de plus de 1** au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.
Ainsi, 1 personne seule dans un trois pièces est en situation de sous-occupation.

Les articles 109 et 110 de la Loi Elan viennent assouplir la définition d'une situation de sous-occupation induite par l'élargissement de la définition de la composition familiale prenant en compte pour le calcul les enfants en droit de visite ou d'hébergement.

- ❖ **personnes âgées** : séniors de plus de 70 ans se voient faciliter l'accès à un logement plus adapté dès lors qu'il n'a pas été possible d'apporter des aménagements au logement occupé. Les différents engagements de la Charte Bien Vieillir chez 3F sont mis en œuvre soit pour permettre le maintien dans les lieux, soit pour apporter une réponse plus adaptée à la situation des personnes âgées soit par le déploiement de services complémentaires.
- ❖ **demandeurs en situation de mobilité professionnelle ou éloignés de leur travail** : Afin que ces demandeurs soient considérés comme prioritaires, la distance entre leur lieu de travail futur et leur logement actuel devra être supérieur à 70 Km ou avec un temps de trajet supérieur à 1 H 15. Ces conditions font référence à celles fixées par Action Logement pour bénéficier d'une aide à la mobilité.
- ❖ **occupants de logements dans des résidences mises en vente** : Personnes pour lesquelles leur logement 3F a été proposé à la vente et qui, malgré leur droit au maintien dans les lieux, souhaitent obtenir un nouveau logement dans le patrimoine du groupe. Les cas des locataires relevant à la fois d'une résidence mise en vente et d'une ou plusieurs catégories prioritaires énoncées ci-dessus sont traités en toute première priorité par les équipes.
- ❖ **personnes qui souhaiteraient bénéficier d'un nouveau logement sur les filiales du groupe** en régions. Dans le cadre du dispositif « Vivre en Régions », des actions d'information des locataires d'Ile-de-France et de sensibilisation des équipes sont menées régulièrement.

En l'absence d'offre disponible sur le patrimoine local, la société s'efforce à ce que ces demandes de changement de logement prioritaires puissent être prises en compte par une autre agence départementale ou une autre société du groupe ou par un organisme réservataire avec lequel elle est en partenariat.

Pour tout changement de logements sur l'Ile-de-France, la société prend les engagements de :

- Maintenir, pour les titulaires des baux, le prix au m2 du logement occupé dès lors qu'il relève de la même catégorie de financement au regard des catégories de plafonds de ressources.
- transférer le dépôt de garantie de l'ancien logement sur le nouveau.
- réduire systématiquement le préavis du logement libéré à 1 mois.
- réaliser les travaux d'adaptation du logement pour les personnes handicapées.
- mettre en place un accompagnement social si nécessaire.

A titre exceptionnel, en cas de vacance de longue durée d'un logement d'une autre catégorie de financement, le prix au m2 du logement occupé pourra également être maintenu.

Au-delà de **3 propositions refusées correspondant aux besoins**, le demandeur de changement reçoit une lettre lui signifiant sa perte de priorité.

La société affirme cette politique de mobilité auprès :

- des réservataires
 - des collaborateurs y compris les personnels de proximité.
 - des locataires en précisant les critères et les conditions du changement de logement
 - des gestionnaires des structures d'hébergement relevant de RSF.
- La société a mis en place en juin 2017 une **Bourse d'Echanges de logements** au bénéfice de l'ensemble des locataires du Groupe, visant à optimiser le parcours résidentiel de ses clients, qu'ils relèvent ou non d'une situation prioritaire.
 - La société est également impliquée, dans le processus d'élaboration d'une **Bourse d'Echanges inter bailleurs (Echanger Habiter)** qui sera déployée sur tous les départements de l'Ile-de-France avant l'été 2019 après une période test de quelques mois sur le département de Paris.

Conformément à la nouvelle compétence attribuée à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, la société organisera l'examen triennal des conditions d'occupation de certains ménages occupant des logements dans les zones géographiques définies par décret et ce afin de proposer une meilleure adéquation entre les situations des ménages et les caractéristiques des logements.

3- Maintenir un partenariat régulier et soutenu avec les organismes réservataires (en particulier Action Logement Services) :

La société s'engage à :

☉ mieux répondre aux besoins des salariés des entreprises :

- ❖ à respecter les objectifs, fixés par Action Logement, d'attributions de logements aux salariés d'entreprises.
- ❖ à soutenir la mobilité professionnelle des salariés des entreprises en portant une attention particulière au rapprochement du domicile et du lieu de travail. En cas d'un besoin de solution transitoire, 3F orientera les salariés vers « les résidences mobilité » gérées par sa filiale 3F Résidences.
- ❖ à permettre l'accès à un nouveau logement aux salariés éloignés de leur lieu de travail actuel pour améliorer leurs conditions de vie et de travail mais également participer à la réduction des temps de transport.
- ❖ à favoriser l'accès au logement aux jeunes salariés de moins de 30 ans grâce au dispositif de colocation jeunes, à la construction de petits logements neufs et à la décohabitation.
- ❖ à accompagner les salariés en difficultés financières en leur proposant un logement mieux adapté à leur situation soit dans le cadre de l'accès soit dans le cadre d'un changement de logement.
- ❖ à déployer les nouvelles aides financières apportées par Action Logement au titre du maintien dans les lieux des ménages en difficultés.
- ❖ à pérenniser la mise en place des conventions de patrimoine en droit unique ou droit de suite sur des logements dépourvus de réservataire ou remis à disposition pour 1 désignation facilitant l'accès au logement des salariés.

☉ optimiser l'occupation du patrimoine neuf et ancien

La société s'engage auprès de tous les réservataires :

- ❖ à informer les réservataires des caractéristiques des logements proposés dans le neuf et l'acquisition-amélioration conformément aux instructions que doivent respecter les intervenants des services de construction et de gestion sur les délais et les informations transmises. Après échanges avec Action Logement, l'instruction a été donnée de procéder à la reprise des logements neufs pour 1 désignation, faute de candidat, 3 mois après la transmission des éléments définitifs de commercialisation, l'objectif interne étant de positionner cet envoi 4 mois avant la date de livraison prévisionnelle.
- ❖ à améliorer leur connaissance du patrimoine et de son évolution en organisant des visites et des rencontres sur les sites en présence des personnels de gestion et de proximité.
- ❖ à développer une stratégie de commercialisation axée sur le numérique permettant de valoriser les offres de logements et capter de nouveaux clients concernant les résidences sur lesquelles nous pouvons rencontrer des difficultés de commercialisation.
- ❖ à organiser la gestion en flux des contingents dès que les modalités seront définies d'une part par la réglementation et d'autre part par Action Logement et les représentants des bailleurs.

- ❖ à affirmer sa politique de mobilité résidentielle en favorisant les échanges de droit de réservation entre les différents réservataires (institutionnels et contractuels) et en leur demandant de s'engager, autant que de besoin, à ses côtés dans la mise en œuvre de cette politique. Les parties rechercheront le meilleur compromis qui donne à la fois satisfaction aux familles sans pénaliser les réservataires du fait de l'attribution pour 1 désignation d'un logement en contrepartie de celui remis à disposition.
La société s'appuiera sur « le protocole régional inter-réservataires en faveur de publics cibles avec une gestion en flux compensé » qui sera déployé en mars/avril 2019.

☉ ***mobiliser les dispositifs d'aide à l'accès au logement :***

* **Locapass** : dossier soit transmis par Action Logement soit mis en place par la société à partir des bornes internet. **L'avance Locapass** ne peut pas être délivrée aux demandeurs bénéficiant d'un FSL ni à ceux ayant un dossier déposé à la commission de surendettement de la Banque de France. D'un montant maximum de 1 200 €, avec un taux de 0%, elle est remboursable sur 25 mois maximum avec un différé de 3 mois et des mensualités de 20 € minimum, exception faite de la dernière, Quant à la **Garantie loyers**, consentie pour une durée de 3 ans à compter du jour de la prise d'effet du bail, elle peut couvrir jusqu'à 9 mensualités (loyer et charges) dans la limite de 2 000 € par mensualité garantie.

Une avance Locapass peut exceptionnellement être cumulée avec une autre en cas de résidence séparée pour cause de mobilité professionnelle.

Cette aide au logement est ouverte aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole, aux préretraités et aux jeunes de moins de 30 ans.

Courant 2019, Action Logement prévoit d'adapter les aides apportées aux nouveaux locataires et aux locataires en place. Un plan de communication est envisagé par Action Logement au 2^{ème} trimestre 2019 qui devra ensuite être décliné auprès des équipes commerciales et de gestion locative.

* **Fonds de Solidarité pour le logement** : soit l'accord de principe est préalable à la commission soit postérieur sur intervention du chargé d'accompagnement social qui saisit l'assistante sociale de secteur soit la commission FSL. Il prend en charge le dépôt de garantie et/ou le 1^{er} loyer et/ou la garantie impayés avec un accompagnement social. Les modalités de mise en œuvre et de financement de ce dispositif sont différentes selon les Conseils Départementaux.

4 - Favoriser les partenariats avec les acteurs locaux

Immobilière 3F s'inscrit activement dans les dispositifs de concertation avec les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale ou les établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris.

Les collectivités locales sont invitées systématiquement aux commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements et leur participation effective est recherchée dans ces commissions pour trouver un consensus sur les décisions d'attribution des logements.

Il en est de même à l'occasion de leur participation aux réunions de 1^{ère} attribution organisées dans le cadre des livraisons des résidences neuves.

Sur certains départements, selon les difficultés rencontrées pour capter des candidats, des rapprochements peuvent être effectués entre les demandes des salariés enregistrées dans les fichiers des communes et les employeurs des bassins d'habitat.

Un effort particulier est porté sur l'organisation par les Responsables Développement Clientèle de réunions de travail avec les bureaux logement des Villes sur lesquelles le patrimoine est important et/ou le nombre d'attributions annuelles est significatif.

La mise en place des contrats de ville, des conférences intercommunales du logement et des conventions intercommunales d'attribution vont conduire à intensifier les relations de partenariat avec les collectivités.

La société contribuera, en tenant compte de l'occupation de son patrimoine, aux objectifs et aux engagements qui seront définis par les conférences intercommunales du logement et précisés par les conventions intercommunales d'attribution.

La société se conformera aux dispositions de la Loi Egalité et Citoyenneté qui prévoit, dans les QPV, la mise en place d'une commission (L 441-1-5 du CCH) composée de bailleurs, de réservataires, du maire et du président de l'EPCI, qui désignera les candidats pour l'attribution des logements disponibles selon les modalités fixées par la Convention intercommunale d'attribution. L'article 112 de la Loi Elan prévoit que cette commission se réunit uniquement à la demande du maire du territoire concerné.

Il est, de plus, mentionné que certains dossiers de demandeurs pourront être examinés par la commission de coordination, elle-même prévue par la convention intercommunale d'attribution.

III - LES MOTIFS DE NON ATTRIBUTION

Dans le règlement intérieur de la commission d'attribution, qui figure en annexe, sont listées les décisions pouvant être prises par les commissions d'attribution conformément à l'Article R441-3 du CCH.

Les motifs de non attribution qui relèvent de 2 catégories sont déclinés ci-dessous :

L'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté précise que l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de non attribution.

1-Les motifs réglementaires (articles L 441-2-1 et R 441-1 du CCH)

Aucune candidature ne peut être examinée ni aucune attribution de logement prononcée par la commission d'attribution si celle-ci n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement de la demande. (Article L 441-2-1)

Les motifs ci-dessous s'imposent à la société et ne lui laissent aucune possibilité d'appréciation :

- ◆ L'absence de titre de séjour en cours de validité correspondant à l'un des titres de séjour ou documents prévus par l'arrêté du 1^{er} février 2013 pris pour l'application de l'article R. 441-1 (1^o) du code de la construction et de l'habitation pour les personnes physiques de nationalité étrangère,
- ◆ Des ressources excédant les limites réglementaires du financement du logement proposé (sauf dérogations prévues par le CCH).
- ◆ Etre propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus (Article L 441-2-2 du CCH). 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. En cas d'une mobilité professionnelle éloignée ou d'un besoin de décohabitation : les membres de la commission apprécieront la situation du ménage candidat dans sa globalité avant de statuer.

2-Les autres motifs

◆ Pièces justificatives incomplètes

La société informe par écrit le demandeur du caractère incomplet de son dossier en lui accordant un délai de 8/10 jours pour fournir les pièces manquantes. La preuve de la réclamation des pièces manquantes et de leur non-production dans le délai imparti pourra être apportée. L'Article 35 de la Loi DALO fixe, toutefois, les pièces ne pouvant être exigées par le bailleur. Les instructeurs des candidatures doivent se conformer aux pièces listées dans les Arrêtés du 1^{er} février 2013 et du 6 août 2018 relatif au formulaire de demande de logement locatif et aux pièces justificatives à fournir pour l'instruction d'une demande de logement social.

◆ Pièces irrégulières

Il est nécessaire de pouvoir faire la preuve du caractère irrégulier ou falsifié des pièces fournies. Ce motif justifie de la « mauvaise foi » du demandeur. Certaines vérifications pourront s'effectuer à partir des sites internet existants (impôts, info greffe, auto-entrepreneur.)

◆ Inadéquation du logement à la situation de la famille

* soit pour sous-occupation, si le nombre de pièces du logement souhaité est supérieur de plus de 1 au nombre des personnes composant la famille candidate (Article L 621-2 du CCH modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017).

Comme mentionné en page 9 du présent document, la définition d'une situation de sous-occupation s'est assouplie par l'élargissement de la définition de la composition familiale aux enfants en droit de visite ou d'hébergement.

* soit pour sur-occupation si la surface habitable globale du logement demandé est inférieure ou égale à 16 m² pour 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire (Article R 441-14-1 du CCH en référence aux normes d'habitabilité pour l'allocation logement selon le code de la sécurité sociale).

La société considère qu'une famille est également en situation de sur-occupation si le nombre de chambres du logement souhaité est inférieur à la moitié des personnes composant la famille candidate.

* soit pour typologie ou surface inadaptée aux capacités financières du ménage, sachant qu'avec l'attribution d'un logement plus petit le candidat pourrait être accepté.

* soit pour cause de catégorie de financement non adaptée, sachant qu'avec un financement plus avantageux le candidat pourrait être accepté.

* soit pour logement familial inadapté au profil du candidat qui relève davantage d'une structure d'hébergement (troubles psychiques, absence d'autonomie).

L'utilisation de ce dernier motif sera conditionnée par l'établissement d'une évaluation sociale préalable.

* soit pour cause d'inadaptation du logement au sens de son accessibilité :

- qu'il s'agisse d'un candidat en situation de handicap désigné sur un logement non adapté ou non accessible

- qu'il s'agisse d'un candidat ne se trouvant pas en situation de handicap ou de mobilité réduite et qui serait désigné sur un logement adapté.

Conformément à l'article R441-4, les logements aménagés pour des personnes handicapées peuvent être, à défaut de candidat, attribués en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

*soit pour localisation du logement considéré trop éloigné des lieux de travail des personnes composant le foyer. L'utilisation de ce motif de refus sera possible au titre des situations ci-dessus et dans la perspective d'une possible attribution d'un autre logement mieux adapté à la situation du ménage.

◆ **Incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement proposé et/ou impossibilité de mettre en place un dispositif d'accompagnement adapté.**

La société a décidé de déployer en mars 2012, un dispositif visant à tendre vers une situation de « zéro » refus pour ce motif.

Ce dispositif intitulé « Un logement adapté à tous chez 3F » a été présenté dès 2012 aux membres siégeant aux commissions d'attribution et à un panel d'associations d'insertion par le logement.

L'appréciation des ressources s'effectue principalement sur la base du taux d'effort et du reste pour vivre et également sur les modalités définies dans le référentiel établi par l'AORIF sur l'analyse des capacités économiques des demandeurs :

⊖ **Le taux d'effort net** est calculé selon les règles de l'arrêté du 10 mars 2011 et correspond au rapport entre la somme intégrant le loyer principal, le loyer des annexes, les charges récupérables et le montant de la contribution du locataire aux économies de charges résultant des travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur (déduction faite de l'APL estimée) **et** les ressources mensuelles (comprenant pensions et prestations) au moment de la demande des personnes qui vivront au foyer qui sont mentionnées dans le formulaire de la demande unique CERFA.

⊖ **Le reste pour vivre** est calculé sur la base :

- ❖ de toutes les ressources mensuelles,
- ❖ du nombre d'unités de consommation selon l'échelle OCDE (également utilisée par l'INSEE)
- ❖ du nombre de jours / mois au nombre de 30
- ❖ du loyer principal, des charges locatives récupérables, des dépenses individuelles d'énergie et de fourniture d'eau
- ❖ du montant de l'APL estimée

Le montant de l'emplacement de stationnement n'est pas pris en compte dans le calcul du reste pour vivre.

Les éventuels plans d'apurement connus comme les dettes de quelque nature que ce soit (loyers, crédits à la consommation...) ne sont pas intégrés dans le calcul du taux d'effort et du reste pour vivre.

Dans l'hypothèse où le candidat communique des informations relatives à l'existence d'une dette, elles constituent un élément d'appréciation de sa situation dans le cadre d'une analyse globale.

Pour apprécier le reste pour vivre des candidatures qu'elle instruit, la société compare le reste pour vivre réel du ménage au reste pour vivre théorique qu'elle détermine, par unité de consommation, sur la base de 40% du SMIC net.

Après analyse des candidatures selon les calculs ci-dessus, si la société estime qu'elles présentent une trop grande fragilité, elle cherche à mettre en place un dispositif d'aide à l'accès ou un accompagnement par une association d'insertion.

Selon la situation familiale et professionnelle de la famille, il pourra être proposé aux membres de la commission la mise en place d'un bail glissant avec une ristourne sur quittance de 100 à 125 € que l'association devra répercuter sur le loyer et charges réclamés à la famille. L'accord préalable de principe de l'association sera sollicité pour éviter une acceptation en commission sans mise en place d'un bail glissant.

La durée du bail glissant sera fixée à 12 mois avec une possibilité d'un renouvellement par période de 6 mois accompagné d'une révision éventuelle de la ristourne après évaluation contradictoire de la situation de la famille.

Faute d'avoir pu mettre en place un dispositif d'aide ou une garantie et si le taux d'effort net est supérieur à 50% et l'écart entre le reste pour vivre net et le théorique est supérieur à 100 €, la candidature pourra être refusée.

La loi Molle, en son Article 55, limite le recours au cautionnement et conduit le bailleur à ne plus demander de caution sauf si celle-ci est apportée par un organisme visé par le Décret n°2009-1659 du 28.12.2009 (FSL, CIL, associations auxquelles un fonds de solidarité pour le logement ou un fonds local accorde sa garantie et tout organisme ou association qui apportent, à titre gratuit, leur caution à un candidat à la location) ou si le demandeur est un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Ce motif pourra également être utilisé dans l'hypothèse où le ménage refuse, en amont de la présentation de sa candidature en commission d'attribution, le dispositif d'accompagnement qui lui est proposé.

◆ **Motifs liés au comportement**

Un refus d'attribution peut être prononcé par référence à l'obligation de tout locataire « d'user de la chose louée en bon père de famille » (article 1728 du code civil) ou d'user paisiblement des locaux loués (article 7 de la loi du 6 juillet 1989)

Les refus pour détention d'animaux dangereux ou bruyants, pour un comportement agressif ou menaçant à l'égard de la société ou des voisins, ou de violences, ou de tapages diurne et nocturne doivent être motivés par des pétitions, ou des dépôts de plaintes communiqués à la commission d'attribution.

Ce motif pourra être utilisé en présence de candidats anciennement locataires du groupe ayant entraîné des troubles ou ayant fait l'objet d'une procédure d'expulsion ou de dépôts de plaintes dans le cadre de trafics ou de squatts.

Néanmoins, toute appréciation subjective est à éviter, l'Ancols considérant « la sociabilité et le comportement » comme des critères sans fondement légal.

Immobilière 3F

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

Conseil d'Administration du 3 avril 2019

Préambule

En vertu des dispositions de l'article L.441-2 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, il a été créé, par décision du conseil d'administration de la société, des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Le présent règlement est mis à jour autant que nécessaire sur les propositions du Comité de Suivi des Attributions et des Politiques Sociales mis en place par le Conseil d'Administration.

Il prend en compte les nouvelles dispositions de l'Article 75 de la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 ainsi que celles de la Loi Elan publiée le 24 novembre 2018 et d'application immédiate.

I – MISSION – COMPETENCE – COMPOSITION- PRESIDENCE

1 - Mission de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements

Chaque commission a pour objet l'attribution nominative de tous les logements appartenant à la société qu'ils aient ou non bénéficié de l'aide de l'Etat et qu'ils ouvrent droit ou non à l'aide personnalisée au logement.

Dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat, l'article L442-5-2 du CCH créé par la Loi Elan publiée le 24 novembre 2018, le bailleur doit proposer à la commission, tous les trois ans, l'examen de l'occupation des logements par des locataires relevant de situations listées dans l'article précité.

La commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements exerce sa mission dans le respect des Articles L 441-1 et L 441.-2-3 portant respectivement sur les critères de priorité et les modalités de fonctionnement des commissions de médiation et de reconnaissance DALO en prenant en compte les objectifs généraux des attributions de logements sociaux fixés à l'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les logements sont attribués dans le respect des dispositions des Articles L 441-1 et suivants et des engagements généraux qui figurent dans la Charte d'Attribution et qui sont définis par les membres du Conseil d'administration.

La Charte d'Attribution s'assure de la cohérence des politiques locales au regard du logement concerné. Une politique harmonieuse de peuplement est recherchée.

Lorsque les candidats sont présentés par les réservataires institutionnels et contractuels, la commission attribue les logements dans le respect des modalités de l'Article R441-5 et des termes des conventions de réservation.

Ces orientations ainsi que le règlement intérieur de la commission sont rendus publics.

2 - Compétence géographique

La compétence géographique de chaque commission est fixée par le conseil d'administration de la société.

En Ile-de-France, compte tenu de la dispersion du parc locatif de la société, il est constitué une commission d'attribution par département à l'exception du département de la Seine-St-Denis.

Ce dernier qui sera organisé, à compter du 1er avril 2019, en 2 agences territoriales, crée 2 commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements selon la répartition territoriale adossée aux établissements publics territoriaux d'une part « Est Ensemble et Plaine Commune » et d'autre part « Grand Paris Grand Est et Terre d'Envol ».

Le conseil d'administration peut à tout moment décider de la création de commissions supplémentaires pour répondre à des besoins particuliers.

Les établissements publics de coopération intercommunale dès lors qu'ils sont dotés d'un PLH ou de la compétence habitat et comprenant au moins un QPV ainsi que les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris peuvent demander la création d'une commission d'attribution si l'organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire concerné.

L'article 109 de la Loi Elan étend la possibilité d'organiser des commissions sous une forme numérique à toutes les zones géographiques « tendues et non tendues » et supprime la restriction aux communes assujetties à la taxe sur les logements vacants.

La société prend la décision d'étudier en 2018 la possibilité d'organiser la tenue des commissions d'attribution à distance et ce afin de faciliter la participation des membres invités à délibérer en commission en raison notamment des distances parfois éloignées sur certains territoires.

Les outils informatiques qui seront développés devront garantir un accès sécurisé, la confidentialité des échanges et le respect de la vie privée des demandeurs.

3 - Périodicité et lieu des réunions

Chaque commission est réunie aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois tous les deux mois en un lieu fixé, pour chaque réunion, par le président de ladite commission.

En Ile-de-France, les commissions ont lieu le plus souvent, 1 fois par semaine, à date fixe, au siège de l'agence départementale ou de la filiale concernée. Des commissions exceptionnelles peuvent être réunies afin d'examiner un ensemble de candidature destinées à l'occupation de futures résidences neuves.

4 - Composition

En application de l'article R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, la composition de chaque commission d'attribution est arrêtée par le conseil d'administration qui désigne six représentants par commission, dont un représentant des locataires.

Le conseil d'administration peut en outre désigner pour chaque titulaire de la commission un suppléant.

- Les membres désignés par le Conseil d'Administration

Les commissions d'attribution d'Ile-de-France sont composées de six membres titulaires dont :

- un administrateur de la société ou une personne qualifiée externe
- quatre salariés de la société
- un locataire de la société sur proposition des confédérations de locataires.

Ces commissions ont six membres suppléants dont :

- un administrateur de la société ou une personne qualifiée externe
- quatre salariés de la société
- un locataire de la société sur proposition des confédérations de locataires.

La composition des commissions d'attribution dont les ressorts géographiques concernent le reste du territoire national est librement fixée par le conseil d'administration sous réserve qu'il soit désigné six représentants par commission, dont un représentant des locataires.

- **Les membres de droit**

Conformément à l'Article 75 de la Loi Egalité et Citoyenneté, le représentant de l'Etat dans le département, les présidents des EPCI compétents en matière d'habitat et les présidents du conseil de territoire des EPT de la métropole du Grand Paris sont membres de droit et reconnus avec voix délibérative.

Le maire de la commune où sont implantés les logements attribués est également membre de droit de la commission. Il est systématiquement invité à assister aux séances de la commission. Il peut se faire représenter par l'élu chargé du logement ou un agent du service logement de la commune.

Les maires d'arrondissement des communes de Paris sont par ailleurs invités à titre consultatif aux séances de la commission pour ce qui concerne les logements attribués dans leur arrondissement.

Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme est membre de droit et dispose d'une voix délibérative.

- **Les autres participants**

Conformément à l'Article L 441-2 modifié par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, les réservataires des logements, non membres de droit, participent avec voix consultative aux décisions de la commission d'attribution et ce en cas de présentation de candidature sur un logement de leur contingent.

Est convié, avec voix consultative, le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L 365-3 et ce si l'agrément inclut la participation aux commissions d'attribution. Ce représentant est désigné par les organismes agréés ou par le préfet lui-même.

La société interviendra auprès de chacun des Préfets pour connaître et convier ce représentant départemental.

Les représentants des collectivités territoriales (Conseil Départemental, Conseil Régional) pourront assister sur leur demande, et avec voix consultative, aux réunions de la commission d'attribution lors de la présentation de candidatures sur des logements de leur contingent identifié.

Le président de la commission 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 du lieu d'implantation des logements.

La composition des commissions, autres que les membres de droit, est mise à jour à chaque Conseil d'Administration

5 – Durée des mandats

La durée du mandat des membres n'est pas limitée, sauf décision contraire du conseil d'administration de la société.

Les membres désignés en qualité d'administrateurs, en qualité de salariés ou en qualité de locataire de la société, sont réputés démissionnaires d'office dès qu'ils perdent la qualité d'administrateur, de salarié ou de locataire de la société.

Les membres des commissions d'attribution désignés par le Conseil d'Administration peuvent être révoqués à tout moment par le conseil d'administration qui doit pourvoir à leur remplacement lors du Conseil d'Administration suivant.

6 - Présidence de chaque commission

Les six membres de chaque commission élisent en leur sein, à la majorité, un président choisi parmi les membres titulaires.

En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En Ile-de-France, chaque commission élit en début d'année son président. Ce dernier est élu pour une durée de 1 an prenant effet le 1^{er} janvier.

S'il est amené à quitter sa présidence en cours d'année, une élection aura lieu dans les meilleurs délais pour procéder à son remplacement jusqu'au 1^{er} janvier de l'année suivante.

La commission désigne dans les mêmes conditions un vice-président, choisi parmi les membres titulaires, qui présidera la séance en cas d'absence du président.

En cas d'absence ou d'empêchement du président et du vice-président, la commission désigne à chaque séance celui des membres qui doit présider la séance, celui-ci pouvant être choisi parmi les suppléants.

7 - Indemnisation des membres siégeant aux commissions

Les membres titulaires et suppléants désignés par le Conseil d'Administration, qu'ils soient administrateurs ou non, à l'exception des salariés de la société, sont indemnisés à chaque fois qu'ils sont présents à la commission d'attribution selon les modalités fixées par le Conseil d'Administration.

II – CONVOCATION ET DEROULE DES COMMISSIONS

1 - Convocations des membres de la commission

Les membres titulaires de chaque commission ainsi que les membres de droit sont convoqués aux séances au moins deux jours francs avant chaque réunion.

Les convocations sont faites par lettre simple, par mail ou par télécopie ; elles mentionnent l'ordre du jour de la réunion.

Le président de chaque commission peut également convoquer à titre consultatif, par tous moyens, les personnes de son choix. Une personne chargée du secrétariat peut assister aux réunions des commissions.

2 - Présentation des candidatures à la commission

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique selon la procédure décrite aux articles L. 441-2-1 et R. 441-2-1 et suivants du CCH qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'Article L442-8-1.

Selon l'Article 76 de la Loi Egalité et Citoyenneté, la situation des personnes devant bénéficier d'un logement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un enregistrement dans le SNE. Dans ce cas, la société ne présente qu'un seul candidat à la commission d'attribution.

Chaque candidature à un logement disponible fait l'objet d'une analyse préalable par les Pôles Développement Clientèle en agence départementale avant passage devant la commission d'attribution des logements.

Une fiche de synthèse est établie pour chacune des candidatures. Elle récapitule les principales caractéristiques du logement et les données essentielles de la famille permettant aux membres de la commission d'apprécier le respect des conditions d'attribution et l'adéquation du logement aux besoins et possibilités de la famille.

Afin de vérifier la classification des ménages selon les quartiles de revenus, la fiche de synthèse est enrichie du rattachement des communes aux EPCI, de la valeur du 1^{er} quartile, et du calcul automatique des unités de consommation.

La commission peut être amenée à se faire confirmer par la société la classification prioritaire de la candidature au regard de l'Article L441-1 du CCH modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté.

Conformément à l'article 111 de la Loi Elan et selon l'article L 441-2-8 du CCH, les EPCI ou EPT dotés d'un PLH ou ayant la compétence habitat avec au moins un QPV auront pour obligation de mettre en place un système de cotation de la demande dont les critères retenus seront rendus publics. Cette disposition, en attente d'un décret, devra entrer en vigueur au plus tard le 31 décembre 2021.

Il est tenu compte du patrimoine, de la composition du ménage, de son niveau de ressources et de ses conditions de logement actuelles. L'éloignement des lieux de travail, la mobilité géographique et la proximité des équipements sont également analysés.

Conformément au Décret N° 2007-1677 du 28 novembre 2007 les commissions d'attribution doivent examiner, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer.

Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3.

La société procède alors comme suit :

- ❖ Le réservataire peut déterminer un ordre de priorité pour les candidats multiples désignés, les dossiers sont analysés et présentés à la commission d'attribution, cette dernière pouvant modifier l'ordre des candidats.
- ❖ Dans l'hypothèse où le réservataire adresse les dossiers sans ordre de priorité, ce dernier est déterminé par les membres de la commission sur présentation des candidats selon les critères prioritaires définis dans l'Article L 441-1 la date d'ancienneté de la demande, et la prise en compte de la diversité sociale et des spécificités du site concerné.
- ❖ En cas d'insuffisance de candidats, le réservataire doit justifier par écrit de son impossibilité de présenter 3 candidats.
- ❖ Dès lors que la société se trouve dans la situation de désigner elle-même le candidat elle s'attache, dans la mesure des possibilités, à présenter à la commission d'attribution plusieurs candidats.

3 - Délibérations de la commission

Chaque commission peut valablement délibérer si trois de ses membres sont présents. Tout membre de la commission peut donner pouvoir à un autre membre de la commission de le représenter lors de la séance. Chaque membre de la commission ne peut bénéficier que d'un pouvoir.

De manière spécifique, les administrateurs siégeant aux commissions peuvent, en cas d'indisponibilité, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 24 juin 2009, donner pouvoir à 1 membre titulaire d'une autre commission d'attribution également administrateur.

En cas d'absence de désignation de l'un quelconque de ses membres, la commission a capacité pour se réunir et délibérer valablement.

Le représentant de l'Etat dans le département dispose d'une voix délibérative Il en est de même pour les présidents des EPCI compétents en matière d'habitat et les présidents du conseil de territoire des EPT de la métropole du Grand Paris.

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

Les représentants des réservataires disposent d'une voix consultative.

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

Après chaque réunion, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le président de séance et par au moins l'un des autres membres de la commission présents.

Ces procès-verbaux sont conservés 5 ans par ordre chronologique dans un registre spécial.

4 - Décisions de la commission

Conformément au décret du 15 février 2011, l'Article R 441-3 du CCH stipule que la commission d'attribution peut attribuer le logement en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui ou de son désistement.

Dans l'hypothèse où le réservataire désigne plusieurs candidats sans ordre de priorité, ce dernier est déterminé par les membres de la commission sur présentation des candidats selon les critères prioritaires définis dans l'Article L 441-1 : la date d'ancienneté de la demande, la prise en compte de la diversité sociale et les spécificités du site concerné.

Pour apprécier les ressources du ménage demandeur, la commission étudie le taux d'effort calculé selon l'Arrêté du 10 mars 2011 et le reste pour vivre actualisé.
Elle tient compte du montant de l'aide personnalisée au logement et des allocations à caractère social ou familial auxquels les ménages peuvent prétendre.

Conformément au Décret n° 2015-523 du 12 mai 2015, les **5 types de décisions** suivantes peuvent être pris par la commission d'attribution :

- a) **Attribution du logement proposé à un candidat** : la candidature est recevable et obtient le logement.
- b) **Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité** : cette décision concerne les candidatures recevables (acceptées/non retenues) et acceptées en seconde ou troisième position ; celles-ci pouvant faire l'objet d'une attribution du logement si le candidat classé devant eux se désiste.
- c) **Attribution sous condition suspensive** : cette décision s'applique si la commission d'attribution fixe un délai au demandeur pour produire un élément complémentaire. Si la pièce réclamée est fournie dans le délai, le demandeur signe le bail.
- d) **Non attribution du logement proposé** : cette décision de refus s'applique à un moment précis et pour un logement identifié. Ce qui signifie que ce même candidat pourrait être positionné et accepté sur un logement mieux adapté à sa situation.

Les motifs de non attribution sont définis dans la Charte d'Attribution.

- e) **Irrecevabilité de la demande** : cette décision s'applique aux candidatures dont les conditions législatives et réglementaires d'accès à un logement social ne sont pas remplies. Elle s'inscrit dans le cadre de l'Article R441-2-8 listant les motifs de radiation d'une demande.

L'article L-441-2-2 stipule que tout refus d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document, signé du Président de la Commission d'attribution, et exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritaire par la commission de médiation et désigné par le Préfet à l'organisme pour être relogé, la commission d'attribution se prononce sur l'attribution d'un logement comme pour toute attribution. En cas de refus de la candidature, il convient d'argumenter la décision auprès du Préfet.

La décision d'attribution, conformément aux évolutions du SNE au titre de la « gestion partagée de la demande » sera rendue accessible au demandeur et aux réservataires courant 2018.

Après chaque réunion, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le président de séance et par au moins l'un des autres membres de la commission présents.

Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

Les procès-verbaux des commissions peuvent être édités et transmis à la demande de manière sécurisée par EPCI et pour les décisions concernant leur territoire.

5 - Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une commission d'attribution, sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

6 - Contestation et Recours

Les décisions de la commission ne peuvent faire l'objet d'appel. Seul le président peut demander une nouvelle délibération de la commission à une date ultérieure.

Les éventuels recours contre des décisions relèvent du tribunal administratif.

Le rôle de promotion de l'égalité des chances confiée au « Défenseur des Droits » (Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations) peut le conduire à étudier les plaintes, à procéder à des vérifications, à témoigner devant le tribunal.

III – DIVERS

Compte rendu de l'activité de la commission

Chaque commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au conseil d'administration de la société dont elle dépend.

Dénonciation

Le présent règlement peut être modifié ou dénoncé à tout moment par décision du conseil d'administration.
