

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



# **SOMMAIRE**

---

## **PREAMBULE : LES ORIENTATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

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

- 1 – LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS
- 2 – REUNION DE 1<sup>ERE</sup> ATTRIBUTION
- 3 – BILAN ANNUEL

### **II – LES REGLES DE FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS**

- 1 – LES MISSIONS DE LA CALEOL
- 2 – COMPETENCE GEOGRAPHIQUE
- 3 – PERIODICITE ET LIEU DES REUNIONS
- 4 – COMPOSITION
- 5 – DUREE DES MANDATS
- 6 – PRESIDENCE DE CHAQUE COMMISSION
- 7 – INDEMNISATION DES MEMBRES SIEGEANT AUX COMMISSIONS

### **III – CONVOCATION ET DEROULE DES COMMISSIONS**

- 1 – CONVOCATIONS DES MEMBRES DE LA COMMISSION
- 2 – PRESENTATION DES CANDIDATURES A LA COMMISSION
- 3 – DELIBERATIONS DE LA COMMISSION
- 4 – DECISIONS DE LA COMMISSION
- 5 – CONFIDENTIALITE
- 6 – CONTESTATION ET RECOURS
- 7 – COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DE LA COMMISSION
- 8 – DENONCIATION

## **ANNEXE : LES MOTIFS DE NON-ATTRIBUTION**

# PREAMBULE

---

## LES ORIENTATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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, attribue les logements de son parc dans le respect :

- Du cadre général réglementaire d'intervention
- Des orientations définies dans sa Charte d'attribution 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.

Dans sa dernière version validée par le Conseil d'Administration du 23 Avril 2019 la société a pris 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 issues de la Loi Elan publiée le 24 novembre 2018.

Le présent règlement intérieur fixe quant à lui les modalités de fonctionnement des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements. Il a été, mis en à jour en prenant compte les nouvelles dispositions de la Loi Elan publiée le 24 novembre 2018.

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 MATIERE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

---

## **1 - LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS**

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 chaque logement locatif soumis à la réglementation qu'il ait ou non bénéficié de l'aide ou de l'agrément de l'Etat.

Chaque Commission a pour objet l'attribution nominative de tous les logements à usage d'habitation gérés par la société 3F Seine et Marne conformément aux orientations de la Charte d'attribution des logements validée par le Conseil d'Administration.

Ces attributions nominatives se font au bénéfice de personnes physiques ou morales (à des fins de sous-location) après étude du ou des dossiers de candidatures par les services de 3F Seine et Marne.

En outre, en application des dispositions de l'art 109 de la loi Elan, chaque Commission examine les conditions d'occupation des logements et l'adéquation du logement aux ressources et à la composition du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accès social dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés.

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

## **2- REUNION DE 1<sup>ère</sup> ATTRIBUTION**

Au minimum 3 mois avant livraison, pour toutes les nouvelles résidences, la société organise 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 prennent la forme d'une réunion à laquelle la participation d'Action Logement est 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 le cas où la ville n'est pas réservataire de logement sur la résidence, son représentant est toutefois 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 est 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.

## **3- BILAN ANNUEL**

Les rapports annuels des commissions d'attributions sont présentés et commentés à l'occasion des réunions 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. Ces échanges sur l'analyse des candidatures proposées, acceptées et refusées permettent aussi au Comité de déterminer les éventuelles modifications de pratiques ou d'orientations à porter à la Charte d'attribution de la société 3F Seine et Marne.

## **II – LES REGLES DE FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION D’ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D’EXAMEN DE L’OCCUPATION DES LOGEMENTS**

---

### **1 - LES MISSIONS DE LA CALEOL**

#### **▪ Attribution nominative des logements de la société 3F Seine et Marne**

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.

La commission d’attribution des logements 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 rendues publics.

#### **▪ Examen de l’occupation des logements**

En vertu de l’article L.442-5-2 du CCH pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d’Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l’offre et la demande de logements, les services de la société 3F Seine et Marne examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d’occupation du logement.

Les services de la société soumettent à l’avis de la commission d’attribution des logements et d’examen de l’occupation des logements les situations des locataires se trouvant dans l’une de ces cinq catégories :

1. Suroccupation du logement telle que définie aux articles L. 822. 10 et R. 822-25 du CCH (Créé par Décret n°2019-772 du 24 juillet 2019 -art.).
2. Sous-occupation du logement telle que définie à l’article L. 621-2 du présent
3. Logement quitté par l’occupant présentant un handicap, lorsqu’il s’agit d’un logement adapté
4. Reconnaissance d’un handicap ou d’une perte d’autonomie nécessitant l’attribution d’un logement adapté aux personnes présentant un handicap
5. Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Sur la base de l’avis émis par la commission, Les services de la société peuvent procéder avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d’évolution de son parcours résidentiel.

La commission d’attribution des logements et d’examen de l’occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d’un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l’accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

### **2 - COMPETENCE GEOGRAPHIQUE**

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

En Seine-et-Marne, compte tenu de la dispersion du parc locatif de la société, il est constitué de deux commissions d’attribution.

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 également demander la création d'une commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements si l'organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire concerné.

La séance de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements pourra, si les dispositions techniques sont mises en place, prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités de convocation et de tenu des séances préalablement soumis à l'approbation du préfet.

Pendant la durée de la commission numérique d'attribution et d'examen de l'occupation des logements, les membres de la commission pourront faire part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatique 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 physique.

### **3 - PERIODICITE ET LIEU DES REUNIONS**

La 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.

Pour la Société 3F Seine et Marne, la commission a lieu le plus souvent, 1 fois par semaine, à date fixe, au siège de de la société. Des commissions exceptionnelles peuvent être réunies afin d'examiner un ensemble de candidature destinées à l'occupation de futures résidences neuves.

La séance pourra se dérouler physiquement dans le lieu désigné dans la convocation ou de façon dématérialisée selon les modalités décrites précédemment.

### **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 et d'examen de l'occupation des logements 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**

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est composée 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.
- 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.

#### **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.

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

## **Les membres avec voix consultative**

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 d'examen de l'occupation des logements 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.

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 et d'examen de l'occupation des logements 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 de la commission, autres que les membres de droit, est mise à jour à chaque Conseil d'Administration.

## **5 – DUREE 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 de la commission 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 - PRESIDENCE DE CHAQUE COMMISSION**

Les six membres de la 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.

La commission élit en début d'année son président. Ce dernier est élu pour une durée de 1 an prenant effet le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 SIEGEANT 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 des logements et d'examen de l'occupation des logements selon les modalités fixées par le Conseil d'Administration.

### III – CONVOCATION ET DEROULE DES COMMISSIONS

---

#### 1 - CONVOCATIONS DES MEMBRES DE LA COMMISSION

Les membres titulaires de la 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 - PRESENTATION DES CANDIDATURES A LA COMMISSION

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements 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 relogement 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 et d'examen de l'occupation des logements.

Chaque candidature à un logement disponible fait l'objet d'une analyse préalable par le Pôle Développement Clientèle de la Société avant passage devant la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation 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 comprend les informations sur le rattachement des communes aux EPCI, la valeur du 1<sup>er</sup> quartile, et le 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 et de l'article L 441-2-8 du CCH modifié par la loi Elan portant sur l'obligation pour les EPCI ou EPT dotés d'un PLH ou ayant la compétence habitat avec au moins un QPV de mettre en place un système de cotation de la demande.

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 et d'examen de l'occupation des logements, 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 et d'examen de l'occupation des logements plusieurs candidats.



### 3 - DELIBERATIONS DE LA COMMISSION

La 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 et d'examen de l'occupation des logements également administrateur.

En cas d'absence de désignation de l'un 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 - DECISIONS DE LA COMMISSION

Conformément au décret du 15 février 2011, l'Article R 441-3 du CCH stipule que la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements 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 et d'examen de l'occupation des logements :

- 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 et d'examen de l'occupation des logements 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 précisés en annexe.*

- 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 d'examen de l'occupation des logements, 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 des logements et d'examen de l'occupation des logements 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. Ils sont transmis sur demande aux EPCI et pour les décisions concernant leur territoire.

## 5 - CONFIDENTIALITE

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

La société 3F Seine et Marne collecte et traite de la donnée à caractère personnel afin de pouvoir instruire les demandes de logement social lors de la Commission Attribution Logement.

Ces données concernent des demandeurs de logement ou des locataires. Ces dernières sont utilisées uniquement pour l'instruction de la demande de logement social et la prise de décision d'attribuer ou non d'un logement. Tout autre usage par les membres de la Commission Attribution Logement de ces données est strictement interdit.

Conformément au Règlement Général à la Protection des Données (RGPD), La société 3F Seine et Marne a instauré des mesures permettant une gestion et une sécurisation adéquates des données à caractère personnel au regard de leur sensibilité. En tant que membre de la Commission Attribution Logement les membres de la Commission sont soumis au respect de ces règles, plus particulièrement, ils s'engagent à :

- Ne pas divulguer les données à caractère personnel concernant les demandeurs de logement ou les locataires de la société auxquelles elles auront accès ;
- Ne pas utiliser ces données à d'autres fins que l'analyse des candidatures et la prise de décision d'attribuer ou non d'un logement ;
- Ne prendre aucune copie ou photographie des documents qui seront remis ou projetés pendant la CALEOL ;
- Retourner tout document remis en séance à l'issue de la CALEOL ;
- Informer sans délai la société en cas de perte ou de données conservées de manière accidentelle entraînant la compromission de la confidentialité ou la divulgation non autorisée des données à caractère personnel portées à sa connaissance ;
- Respecter de façon absolue les obligations précitées.

Ces dispositions s'inscrivent en cohérence avec la Charte de déontologie du Groupe Action Logement, en particulier le paragraphe 3 des règles de comportement consacré à la confidentialité.

En cas de non-respect des obligations précitées, de manière accidentelle ou intentionnelle et entraînant la perte, la compromission de la confidentialité ou la divulgation non autorisée des données à caractère personnel portées à sa connaissance ; la société ne pourra être, en tout état de cause, tenue pleinement responsable des éventuelles conséquences pour les personnes concernées.

## 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.

## **7- COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE 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.

## **8- DENONCIATION**

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

\*\*\*\*\*

## MOTIFS DE NON-ATTRIBUTION

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 et d'examen de l'occupation des logements 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<sup>er</sup> février 2013 pris pour l'application de l'article R. 441-1 (1°) 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.
- Être 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 ou incohérentes

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. En cas d'incohérence entre les pièces fournies par le candidat, la CALEOL doit justifier du caractère douteux des documents et peut conditionner l'attribution à la communication de pièces complémentaires permettant de clarifier la situation du candidat.

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<sup>er</sup> 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

- **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). 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.
- **Pour suroccupation**, si la surface habitable globale du logement demandé est inférieure ou égale à 16 m<sup>2</sup> pour 2 personnes, augmentée de 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire (Article R. 822-25 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 suroccupation si le nombre de chambres du logement souhaité est inférieur à la moitié des personnes composant la famille candidate.
- **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.



- **Pour cause de catégorie de financement non adaptée**, sachant qu'avec un financement plus avantageux le candidat pourrait être accepté.
- **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.
- **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.
- **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 et d'examen de l'occupation des logements, 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 et d'examen de l'occupation des logements.

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.