



# Politique d'attribution des logements

Mai 2017

## Préambule

Conformément à l'article R441-9 du Code de Construction et de l'Habitation, le Conseil d'administration des Foyers de Seine et Marne définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail des Commissions d'Attribution de Logements.

Ces dernières années, les évolutions législatives et réglementaires en matière d'attribution de logements locatifs sociaux ont fortement rétréci le degré de liberté des organismes pour fixer leur politique d'attribution. Des textes majeurs sont intervenus modifiant le régime des attributions, précisant les demandeurs prioritaires et imposant au bailleur de nouvelles contraintes de fonctionnement. Au-delà de l'aspect réglementaire, dans le respect des contingents de réservation de logements, la mise en œuvre de la politique d'attribution de FSM se fait dans un contexte de partenariat étroit avec les communes concernées, et ce afin de permettre à chacun d'accéder au droit à un logement de son choix dans le respect de la mixité sociale des villes et des quartiers.

Dans toutes les intercommunalités et communes dans lesquelles FSM dispose de patrimoine, la société participe également aux dispositifs partenariaux (Conventions de gestion du contingent préfectoral, Plans Départementaux d'Action pour le logement des personnes défavorisées (P.D.A.L.P.D.)...) visant à faciliter l'accueil des ménages défavorisés cumulant handicaps économiques et sociaux. Les orientations définies ci-après sont communes à chacune des Commissions d'Attribution de Logements de FSM et doivent permettre à la société de remplir sa mission au bénéfice de l'ensemble des salariés des entreprises assujetties au 1% Logement et plus particulièrement en situation de mobilité de recrutement, de parcours résidentiel lié à l'emploi, ou rencontrant des difficultés liées au logement.

FSM respecte les principes suivants :

- La transparence et l'égalité des conditions de traitement par l'enregistrement de la demande, notamment par la mise en place du n° unique d'enregistrement des demandes de logement social
- La solidarité en faveur de populations spécifiques : les personnes âgées, les personnes handicapées, les personnes cumulant les difficultés économiques et sociales, les jeunes...
- Une instruction équitable de chaque dossier : enregistrement, étude prioritaire au-delà d'un certain délai...
- Le respect des engagements contractuels : Conventions préfectorales (DALO...), conventions de réservations (Action Logement, EPCI...)
- La rigueur de gestion nécessaire au bon fonctionnement de FSM et la mission sociale qui lui incombe.

Plus que de simples principes de fonctionnement, les thèmes listés ci-dessous constituent les lignes directrices de FSM en matière de politique d'attribution. Ils garantissent l'encadrement nécessaire à la mise en œuvre du droit au logement, dans le respect de la mixité des villes et des quartiers, et de la diversité des besoins des candidats à un logement social.

# Chapitre premier

## Les principes de la politique d'attribution

### 1/ Répondre à la vocation sociale de la société

L'attribution des logements sociaux est un acte de gestion complexe et difficile qui :

- vise à répondre à des situations humaines souvent fragiles,
- mobilise une chaîne d'intervenants aux intérêts parfois contradictoires,
- requiert le respect d'une réglementation et d'accords locaux,
- met en jeu les équilibres de peuplement d'un patrimoine et par là son fonctionnement et son attractivité.

Pour guider l'attribution de ses logements, FSM retient les six principes généraux suivants :

- répondre à la vocation sociale de la société ;
- tenir compte de la capacité d'accueil social du patrimoine ;
- développer la coopération avec les partenaires de l'attribution ;
- favoriser les mutations des locataires ;
- prendre en compte l'ancienneté de la demande ;
- disposer d'une connaissance fine des demandeurs.

La politique d'attribution de FSM s'inscrit également dans le cadre réglementaire.

La Commission d'Attribution de Logements attribue nominativement chaque logement, dans le respect des objectifs généraux et au bénéfice notamment des demandeurs prioritaires définis par les textes.

FSM veillera à ce que l'action en faveur de ces publics s'inscrive dans les priorités nationales de la politique du logement. Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée suivant la procédure du « numéro unique ».

L'environnement législatif, réglementaire et contractuel encadrant la pratique des attributions de logements à prendre en compte est le suivant : l'Article L 441-1 du C.C.H. et suivants.

Peuvent bénéficier d'une attribution de logement Hlm :

- les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté ;
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L365-4 ;
- les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques;

- les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap ;
- les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire dans des conditions de permanence définies par arrêté prévu.

Ces articles définissent également les critères généraux auxquels doivent répondre les attributions de logements. Les critères font référence notamment :

- à la composition du foyer, au niveau des ressources et aux conditions de logement du ménage demandeur ;
- à l'éloignement des lieux de travail et à la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, et de leur activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.

Ces mêmes articles organisent également les critères de priorité d'attribution à partir du rappel de la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers et hiérarchise les priorités :

- les personnes en situation de handicap ou les personnes ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- les personnes mal logées défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence;
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition ;
- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée;
- les personnes victimes de violences conjugales ;
- les personnes connaissant des difficultés économiques et sociales visées dans les conventions préfectorales et les P.D.A.L.P.D. ;
- les personnes ayant fait une demande de logement social depuis un délai supérieur aux délais anormalement longs, et n'ayant reçu aucune proposition adaptée.

La Commission d'Attribution de logements sera particulièrement attentive aux éléments suivants :

Les réservations réglementaires :

- au profit de l'Etat : 30% des logements du patrimoine de FSM lui sont réservés, dont 25% au profit des personnes prioritaires et 5% au profit des agents de l'Etat
- au profit des collectivités locales : 20% au plus des logements du patrimoine peuvent être réservés aux collectivités territoriales en contrepartie des garanties d'emprunts, de financement, d'apport de terrain.
- au profit des collecteurs habilités à recueillir la participation des employeurs à l'effort de construction, tel que PROCILIA,

Le parcours résidentiel du locataire :

- L'obtention d'un premier logement H.L.M. constitue souvent pour les ménages la 1ère étape d'un long parcours résidentiel. La mobilité au sein du patrimoine doit permettre à FSM de fidéliser cette clientèle désireuse de s'engager dans ce parcours vécu comme un véritable vecteur de promotion sociale et
- d'adapter le logement aux besoins des locataires, notamment dans le cadre de l'accompagnement du vieillissement.

- La mutation vers un autre logement doit également répondre à un réel besoin du locataire, qu'il soit économique ou social, et notamment pour permettre de régler une situation de sur-occupation ou de sous-occupation du logement et/ou d'offrir un logement moins onéreux à un locataire en difficulté de paiement

Dans tous les cas, une attention particulière est apportée à la capacité d'accueil du patrimoine, définie par son occupation et la qualité de son fonctionnement, de la mixité des villes et des quartiers que les Communes sont à même de faire valoir de la fidélisation des locataires FSM et de l'ancienneté des demandes de logements.

## **2/ Tenir compte de la capacité d'accueil social du patrimoine**

Les résidences qui composent le patrimoine FSM présentent des caractéristiques spécifiques (environnement, architecture, peuplement, gestion...) qui se conjuguent pour se situer, chacune, sur un niveau d'attractivité et de fonctionnement social différent (niveau de qualité résidentielle).

La politique d'attribution doit tenir compte de cette **qualité résidentielle** car celle-ci détermine la capacité d'accueil et d'intégration de personnes en situation de fragilité sociale. Ainsi par exemple :

- un immeuble dont la qualité résidentielle est faible du fait d'un vandalisme important, d'incivilités récurrentes ou de troubles de voisinage exacerbés pourrait présenter un risque pour une personne isolée et fragile ou pour les adolescents d'une famille monoparentale sans attaches sur le site alors qu'un couple de personnes stables (au plan professionnel et social) disposant de relations sur le quartier sera moins exposé à ces phénomènes et saura même contribuer à les réduire,
- a contrario la même personne isolée ou famille monoparentale fragile intégrera plus facilement un immeuble de bonne qualité résidentielle (calme) sans pour autant risquer d'en détériorer le fonctionnement.

L'application de ce principe dans la politique d'attribution vise ainsi à :

- éviter la constitution de « ghettos » regroupant des publics fragiles et plus exposés à l'insécurité
- favoriser un peuplement équilibré facilitant le développement de relations sociales plus harmonieuses et potentiellement créatrices de lien social.

Pour la mise en œuvre pratique de ce principe, le patrimoine FSM est classé en quatre catégories, chacune de ces catégories offrant une capacité d'accueil de ménages fragiles différente.

Ce classement patrimonial peut distinguer, pour des résidences importantes, des niveaux de qualité résidentielle différents par immeuble, entrée ou cage d'escalier.

## **3/ Coopérer avec les partenaires de l'attribution**

Les logements du patrimoine FSM font l'objet pour les trois quarts d'entre eux de réservations auprès :

- de l'Etat (préfecture)
- des collectivités locales notamment les communes
- d'Action Logement

La coopération avec ces différents partenaires de l'attribution s'avère indispensable pour mettre en œuvre efficacement les principes de la politique d'attribution FSM. Pour ce faire, la politique d'attribution FSM leur est présentée pour être, le cas échéant et au plan territorial, précisée voire infléchi afin de mieux *veiller à la mixité sociale des villes et des quartiers* comme la loi le demande.

Au-delà de ces orientations à donner aux attributions, FSM informe avant chaque commission les communes sur les dossiers présentés et leur rend compte des décisions prises. FSM établit un bilan annuel des attributions qu'il présente aux Maires concernés (Art L 441-2-5 du CCH).

#### **4/ Favoriser les demandes de mutation des locataires FSM**

FSM entend favoriser les demandes de mutation de ses locataires et par priorité celles émanant de locataires :

- confrontés à un problème de santé ou de handicap rendant inadéquat leur logement
- dont la composition familiale a évolué provoquant une sur-occupation ou sous occupation de leur logement
- dont les ressources ne sont plus suffisantes pour s'acquitter des loyers de leur logement ou résorber leur dette de loyers
- dont le relogement permet de résoudre un problème grave au sein de la résidence

Au-delà de ces priorités, FSM entend satisfaire les locataires qui souhaitent bénéficier d'un parcours résidentiel «ascendant» pour les fidéliser.

En 2016, les mutations représentaient 7.63 % des attributions de logements prononcées. Un taux minimal de 10 % sera recherché à l'avenir pour ces mutations.

#### **5/ Prendre en compte l'ancienneté des demandes de logement**

Le critère d'ancienneté est systématiquement appliqué à cette recherche dans le fichier de la demande lorsque le logement à attribuer ne fait pas l'objet d'une réservation. Il est également appliqué pour classer les dossiers adressés sans ordre de priorité par les réservataires. Il n'est toutefois pas exclusif des critères de priorité législatifs ou réglementaires.

#### **6/ Disposer d'une connaissance fine des demandeurs de logement**

La mise en œuvre des principes susmentionnés requiert une connaissance fine des demandeurs permettant, au-delà de la constitution de leur dossier et de la vérification des pièces réglementaires à fournir :

- de bien comprendre leur demande de logement, son urgence éventuelle et leur situation (familiale, sociale, économique) ;
- de mesurer avec eux la bonne adéquation de celles-ci au logement susceptible ;
- de leur être proposé (situation, taille, niveau d'équipement du logement, repères et points d'appui sur le quartier, taux d'effort et niveau de ressources disponibles hors charge logement...)

Cette connaissance fine est portée à connaissance des membres de la commission d'attribution.

## Chapitre deuxième : Mise en œuvre des principes de la politique d'attribution

Les principes de la politique d'attribution de FSM, exposés au chapitre précédent, sont concrètement mis en œuvre :

- par les Commissions d'Attribution des Logements (CAL) qui décident des attributions et évaluent les résultats de la politique d'attribution pour y apporter les inflexions nécessaires
- et l'utilisation des outils de l'attribution que sont : la procédure d'attribution, et le classement du patrimoine

Ce dispositif de mise en œuvre est complété par un ensemble de règles de gestion à respecter pour l'instruction des dossiers de demande de logement. Ces règles d'instruction des dossiers qui s'imposent aux services et aux personnels intervenant dans la préparation des commissions d'attribution, portent sur :

- les conditions d'occupation des logements
- les plafonds de ressources
- les titres de séjour
- l'appréciation de la solvabilité des demandeurs de logement
- les demandes de mutation
- les demandes de maintien dans les lieux
- les autres demandes particulières

### **1/ Rôles des commissions d'attribution**

Trois commissions d'attribution ont été créées dont la compétence géographique correspond aux territoires d'intervention des agences et antennes :

- de Melun Val de Seine
- de Fontainebleau
- de Provins

### **L'attribution nominative des logements**

Régulièrement constituées, ces quatre commissions disposent d'un règlement intérieur fixant leurs modalités de fonctionnement, de délibération et leur objet qui est : « *l'attribution nominative des logements, appartenant à la société ou gérés par elle, ayant bénéficié des aides de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.* ».

Ces attributions portent :

- sur les logements vacants (première mise en location de logements neufs ou logements pour lesquels les locataires ont donné congé),
- sur les logements occupés faisant l'objet d'une demande de colocation,
- sur les logements occupés faisant l'objet d'une demande de maintien des ayant-droits occupants à la suite du décès ou de l'abandon du logement,
- sur les logements occupés faisant l'objet d'une demande de regroupement familial.

### **L'évaluation des résultats de la politique d'attribution**

Au-delà des attributions qu'elles prononcent au cas par cas, les commissions d'attribution établissent chaque année un rapport de leur activité faisant notamment ressortir •

- les principales caractéristiques des attributions prononcées (volume des attributions, profils des attributaires), relativement au peuplement du patrimoine
- les éventuelles corrections à apporter à la politique d'attribution au regard des attributions prononcées et de leurs effets sur le patrimoine

## **2/ Outils de l'attribution**

### **Procédure d'attribution**

La procédure d'attribution distingue trois étapes principales permettant d'appliquer comme suit les principes de la politique d'attribution de la société :

Etapes de la procédure	Principes mis en œuvre	Observations	Résultat attendu
<b>1/ Recherche de candidats :</b> recherche dans le fichier de trois demandes correspondant à la localisation et à la taille du logement à attribuer	<b>ancienneté de la demande</b> <b>demande de mutation</b>	cette étape ne concerne que les logements non réservés (contingent FSM)	trois dossiers à constituer (si possible)
<b>2/ Constitution des dossiers :</b> recueil et vérification des pièces des candidats du fichier ou adressés par les réservataires entretien avec chacun	<b>connaissance fine de la situation des candidats</b> (entretien individuel) <b>et de leur demande de logement</b>	cette étape concerne tous les logements (réservés ou non)	dossiers vérifiés et renseignés pour présentation à la CAL
<b>3/ Décision d'attribution :</b> choix de la CAL parmi les dossiers présentés pour l'attribution du logement ou décision pour co-colocation, maintien, regroupement familial	<b>répondre à la vocation sociale</b> de la société <b>au regard de la capacité d'accueil social du patrimoine et en coopération partenariale</b>	les candidats non retenus par la Cal sont représentés sauf refus motivé d'attribution	attribution nominative du logement pour signature du bail



## **Entretien préalable à l'attribution d'un logement**

Au-delà du recueil des pièces justificatives nécessaires à la constitution du dossier, un entretien, conduit par le chargé de clientèle, peut être organisé afin d'évaluer de manière plus fine les éléments d'appréciation permettant :

- de répondre au mieux à la demande du candidat
- d'éviter de le mettre en difficulté sur un site d'accueil dont le fonctionnement social est dégradé et/ou de renforcer la fragilité de ce site
- de contribuer à un meilleur équilibre du site d'accueil, voire à la réduction de sa fragilité sociale compte tenu du profil du candidat.

Pour ce faire, l'entretien doit permettre :

- d'approfondir les éléments de connaissance du candidat et de sa famille en dépassant les données strictement socio-démographiques fournies (état civil, composition du ménage, ressources économiques, dettes ...),
- pour vérifier la bonne adéquation du logement attribuable avec sa situation et son « projet logement »,
- et identifier ses points de fragilité et/ou de solidité aux plans économique, social et culturel.

Ces éléments de connaissance sont restitués à la CAL par le chargé de clientèle, qui a conduit l'entretien, lors de la présentation du dossier du candidat.

## **Classement des groupes du patrimoine**

Le classement des groupes constituant le patrimoine est établi sur la base d'une prise en compte croisée :

- des indicateurs de gestion interne concernant leur attractivité (rotation et motifs de départ, vacance et refus des candidats),
- des indicateurs de peuplement issus de l'enquête biennale d'occupation du patrimoine
- des facteurs d'attractivité de leur environnement recensés notamment dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) (situation et desserte du site, niveau et qualité des équipements,...)
- de la densité des phénomènes de dysfonctionnement social constatés (vandalisme, trafics, troubles de voisinage, regroupements dans les parties communes, incivilités...).

Ce classement, en quatre catégories, situe la qualité résidentielle des groupes et, conséquemment, leur capacité d'accueil de ménages fragiles, cette capacité étant d'autant plus réduite que cette qualité est faible :

- catégorie A : résidences très attractives sans aucun problème de fonctionnement. Ces groupes doivent contribuer à l'accueil de ménages fragiles car ils disposent d'une réelle capacité à cet égard.

- catégorie B : résidences attractives, qui peuvent subir quelques dysfonctionnements ponctuels mais qui disposent d'une capacité d'accueil encore significative. L'accueil de ménages fragiles sur ces groupes doit être toutefois mesuré.
- catégorie C : résidences moins attractives présentant des dysfonctionnements récurrents qui limitent fortement leur capacité d'accueil. L'attribution à des ménages fragiles doit faire l'objet, sur ces groupes, d'un accompagnement spécifique.
- catégorie D : résidences les moins attractives, du fait de l'intensité des dysfonctionnements récurrents et aggravés et sur lesquelles l'accueil de ménages fragiles doit, en principe, être évité. Ces groupes doivent faire l'objet de dispositions particulières de gestion pour traiter les dysfonctionnements voire le relogement de certains ménages fragiles ou difficiles.

Pour chaque logement à attribuer, ce classement résidentiel est indiqué à la CAL qui le prend en compte dans ses décisions.

Le classement patrimonial est actualisé chaque année sur la base des évolutions du fonctionnement des groupes et des différents critères utilisés pour le classement (indicateurs de gestion, données d'environnement ...).

### 3/ Règles d'instruction des dossiers

#### 3.1/ Conditions d'occupation des logements

La réglementation (CCH R 441-3) prévoit qu'il appartient aux Commissions d'attribution de procéder à l'examen des demandes en tenant compte, notamment, de la composition du ménage.

Les normes minimales d'habitabilité admises par FSM, requièrent au moins 16 m<sup>2</sup> pour 2 personnes + 9 m<sup>2</sup>/personne supplémentaire jusqu'à 8 personnes (+ 5 m<sup>2</sup> au-delà).

Sur ces bases, les conditions d'occupation retenues par FSM sont :

Taille du ménage	Surface minimale	Occupation maximale	Occupation minimale
Une personne	16 m <sup>2</sup>	Type 1	Type 2
Deux personnes	16 m <sup>2</sup>	Type 1	Type 3
Trois personnes	25 m <sup>2</sup>	Type 2	Type 4
Quatre personnes	34 m <sup>2</sup>	Type 3	Type 5
Cinq personnes	43 m <sup>2</sup>	Type 4	Type 6
Par personne en +	+ 9 m <sup>2</sup>	+ 1 pièce pour 2 pers. suppl.	+ 1 pièce pour 2 pers. suppl.

Les conditions d'occupation indiquées dans ce tableau sont susceptibles d'être assouplies dans les cas suivants :

- personnes à reloger du fait d'une opération de renouvellement urbain ;
- personnes âgées, handicapées ou malades ;
- personne divorcée ou séparée devant accueillir ses enfants ;
- assistante maternelle ;

- ménage répondant à un objectif de diversification du peuplement, de dédensification d'un immeuble ;
- personne en demande de regroupement familial (sous réserves de la régularité de cette demande).

### **3.2/ Plafonds de ressources**

Les plafonds de ressources sont impérativement appliqués aux candidats de première attribution et de mutation hors :

- zones dérogatoires décidées par le Préfet du département (sur une durée limitée et un niveau donné) ;
- logements PLUS qui peuvent accepter sur 10% des logements occupés des ménages avec des revenus jusqu'à 120% des plafonds et doivent accueillir sur 30% des logements des ménages avec des ressources inférieures à 60% des plafonds.

A noter que l'enfant de parents séparés *« considéré comme vivant au foyer de l'un et de l'autre parent »* (arrêté du 19/11/01) est pris en compte pour la détermination du plafond de ressources.

### **3.3/ Titre de séjour**

Les candidats étrangers doivent pouvoir justifier, au moment du dépôt de la demande ou, au moins, de l'attribution, d'un des titres de séjour ou document suivants (Arrêté du 25 mars 1988 relatif aux conditions de séjour des personnes physiques visées à l'article R. 441-1 (1°) du Code de la Construction et de l'Habitation) :

- > carte de résident,
- > carte de résident temporaire,
- > carte de résident privilégié,
- > carte de résident ordinaire,
- > carte de séjour de ressortissant d'un état membre de la communauté économique européenne,
- > certificat de résidence de ressortissant algérien,
- > récépissé de demande de renouvellement de l'un des titres ci-dessus,
- > récépissé de demande de titre de séjour d'une durée de six mois renouvelable portant la mention « étranger admis au séjour au titre de l'asile »,
- > autorisation provisoire de séjour d'une validité supérieure à trois mois ,
- > carte diplomatique, carte « corps consulaire », « organisations internationales » et autres « cartes spéciales » délivrées par le ministère des Affaires Etrangères, titre d'identité d'Andorran délivré par le préfet des Pyrénées-Orientales,
- > passeport monégasque revêtu d'une mention du consul général de France à Monaco valant autorisation de séjour,
- > livret spécial, livret ou carnet de circulation.

### 3.4/ Appréciation de la solvabilité des ménages

Cette appréciation est fondée sur le taux d'effort et le reste à vivre du ménage prenant en compte les dernières ressources connues du ménage (les ressources de l'année N-2 sont seulement prises en compte pour les plafonds de ressources).

Selon la définition qu'en fait l'INSEE, "*le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu*".

Essentiel pour l'attribution d'un logement social, le taux d'effort permet d'estimer la charge des dépenses liées à l'occupation du logement par rapport aux ressources du demandeur.

Un arrêté du 10 mars 2011 fixe la méthode de calcul du taux d'effort d'un logement social et précise que ledit taux est égale au rapport entre :

- la somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables au sens de l'article L.442-3 du Code de la Construction et de l'habitation et du montant de la contribution du locataire telle que résultant de l'application des articles R.442-28 et R.442-29, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial.
- la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L.442-12, figurant dans le formulaire mentionné à l'article R.441-2-2.

Lorsque la consommation d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer.

Pour calculer le taux d'effort net, il faut appliquer la formule ci-après :

$$\frac{\text{Loyer} + \text{Charges Courantes} - \text{Allocation Logement}}{\text{Ressources}} = \text{taux d'effort net}$$

Les pièces permettant de déterminer le taux d'effort sont prévues, selon l'arrêté, par le formulaire de demande de logement social.

Pour FSM, le taux d'effort net maximum est fixé à 30 % au-delà afin que le projet de logement soit réalisable.

Afin de réellement affiner les ressources des candidats locataires et, le cas échéant, des locataires en place, il y a lieu de retenir également la notion de "*reste-à-vivre*" par unité de consommation (RAV/UC).

Cette notion est importante à intégrer puisqu'elle permet d'apprécier les ressources restantes pour l'alimentation, les frais de transport, l'habillement... pour ne citer que quelques-uns des postes budgétaires.

Il se définit comme suit :

Revenus mensuels de toutes les personnes occupant le logement - quittance résiduelle\*

---

Somme des unités de consommation du ménage.

*\* la quittance résiduelle correspond au Loyer + Charges Courantes – APL/AL.*

Les unités de consommation sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue :

- 1 Unité de consommation au premier adulte.
- 0,5 Unité de consommation aux autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 Unité de consommation aux enfants de moins de 14 ans.

Le reste à vivre de référence retenu par FSM, et qui constitue le seuil d'alerte, est de 400 euros mensuels.

Lorsque le taux d'effort est supérieur à 30 % et/ou les revenus sont en deçà du seuil de reste à vivre retenu, l'obtention d'une garantie au paiement des loyers est nécessaire. La stabilité des ressources (CDI, retraites ...) et la progression attendue des revenus peuvent être prises en compte pour relativiser cette exigence.

### **3.5/ Mutations**

Les demandes de mutation, à l'exclusion des échanges visés à l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989, sont instruites comme les autres demandes de logement (conditions d'occupation, plafonds de ressources, titre de séjour, solvabilité) mais doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- locataire à jour du paiement de ses loyers (sauf mutation permettant de résoudre la situation de dette de loyers) ;
- logement en bon état d'entretien ;
- locataire n'occasionnant aucun trouble de voisinage (sauf mutation permettant de résoudre une situation de conflit grave et/ou de protéger des personnes fragiles).

### **3.6/ Maintien dans les lieux des occupants**

#### **Maintien dans les lieux en cas de décès du locataire.**

La loi (art.14 loi 89-462 du 6/07/89) précise qu'en cas de décès le contrat de location est transféré :

- *au conjoint survivant sans préjudice de l'article 832 du Code Civil,*
- *aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès,*
- *au partenaire lié au locataire par un Pacs,*
- *aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient*

*avec lui depuis au moins un an à la date du décès et qu'en cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.*

La régularisation de ces situations est proposée à la CAL qui statue sur la base de la conformité réglementaire de la demande de maintien dans les lieux et de la situation du demandeur (ressources en deçà des plafonds et régularité du titre de séjour pour les étrangers).

En cas de conformité réglementaire de la demande de maintien dans les lieux mais d'inadéquation de cette demande au logement (conditions d'occupation, solvabilité, ...), la CAL propose au bénéficiaire du maintien dans les lieux un autre logement.

Si le demandeur n'a pas droit au maintien dans les lieux, la CAL peut étudier cette demande pour un autre logement,

### **Maintien dans les lieux en cas d'abandon du domicile par le locataire**

La loi (art.14 loi 89-462) précise qu'en cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue au profit :

- *du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code Civil ;*
- *des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile*
- *du partenaire lié au locataire par un Pacs*
- *des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.*

Par ailleurs, la loi du 1/09/48 qualifie l'abandon de domicile comme un départ brusque et imprévisible du locataire (donc non préparé et organisé).

La régularisation de ces situations est proposée à la CAL qui statue sur la base de la conformité réglementaire de la demande de maintien dans les lieux et de la situation du demandeur (ressources satisfaisant au respect des plafonds et régularité du titre de séjour).

Les situations d'inadéquation du logement à la situation du bénéficiaire du maintien dans les lieux et de non-conformité de la demande de maintien sont traitées comme pour les maintiens suite à décès.

### **Maintien dans les lieux en cas de divorce ou de séparation.**

Si le jugement de divorce attribue le logement à l'un des époux, celui-ci doit faire valoir ses droits auprès des instances compétentes et non auprès de FSM.

La demande du concubin ou de l'époux divorcé ou en cours de séparation, non bénéficiaire du logement, est instruite comme toute demande sans qu'elle soit considérée comme prioritaire.

## **3.7/ Cas particuliers de demandeurs de logements**

## **Ménages en divorce ou séparation**

Les demandes de ménages divorcés ou séparés d'une vie maritale sont étudiées en fonction des éléments figurant dans le jugement de divorce ou celui rendu par le juge aux affaires familiales (garde des enfants, pensions...).

La demande des personnes en cours de divorce ou de séparation est prise en compte conformément à la réponse ministérielle (n°26953 du 10/02/04) indiquant :

*«les candidats en instance de séparation qui ont une ordonnance de non-conciliation ou, à défaut une attestation de l'avocat justifiant d'une procédure de divorce en cours, peuvent prétendre à un logement social s'ils respectent les conditions réglementaires pour l'attribution».*

Les situations d'urgence (protection du conjoint ou des enfants suite à violences) sont examinées par les CAL, sous conditions de présentation de document judiciaire ou de police (dépôt de plainte, main courante).

## **Cas spécifique du divorce par consentement mutuel**

La loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI<sup>e</sup> siècle a profondément réformé le divorce par consentement mutuel : désormais, il n'y a plus de passage devant le juge, sauf si l'un des enfants demande à être auditionné par un juge. Les deux époux doivent prendre chacun un avocat et établir une convention prenant la forme d'un acte d'avocat tel que prévu à l'article 1374 du code civil, c'est-à-dire d'un acte sous signature privée, contresigné par l'avocat de chacune des parties, qui doit être ensuite déposée chez un notaire qui la conservera sous forme de minute.

Le divorce par consentement mutuel étant nécessairement extrajudiciaire, il n'y a plus de saisine du juge. De plus, le recours à une attestation par un organisme de médiation familiale n'est pas pertinent, la plupart des couples ne s'adressant pas à ces organismes et lesdits organismes n'étant pas habilités à délivrer ce type d'attestation.

En attendant la modification du code de la construction et de l'habitation tirant les conséquences de cette évolution de l'une des procédures de divorce, il convient donc d'adapter les mesures d'instruction des demandes de logement social des personnes mariées en cours de séparation, conformément à l'esprit de la loi et afin de ne pas pénaliser un demandeur de logement social qui aurait fait le choix de divorcer sans passer devant le juge. Dans un tel cas, l'avocat du demandeur pourra être sollicité pour produire à son client, époux demandeur de logement social, un justificatif attestant de ce que la procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire est en cours.

Cette attestation doit permettre la prise en compte des seules ressources de l'époux requérant dans la demande de logement.

## **Demandes conduisant à un regroupement familial**

Ces demandes sont examinées en conformité avec les exigences réglementaires stipulant :

- pour le demandeur, des conditions de résidence (au moins un an avec un titre de séjour valide), de ressources et de logement, suffisantes pour répondre aux besoins des bénéficiaires
- pour les bénéficiaires, l'absence de menaces pour l'ordre public

La demande peut être satisfaite pour la famille regroupée si le demandeur présente, à l'appui de sa demande, la notification de la décision préfectorale. En cas de non-présentation de cet accord, la demande ne peut être satisfaite que pour le seul demandeur, avant regroupement familial.

### **Ménages en situation de polygamie**

La CAL refusera l'attribution d'un logement aux ménages vivant sur le territoire français en situation de polygamie par mariage.

Elle statue sur les demandeurs de logement relevant de ces situations en référence à la réglementation qui indique notamment que :

- la carte de résident ou de séjour temporaire «vie privée et familiale» ne peut être délivrée à une personne vivant en état de polygamie
- les enfants d'un époux polygame sont légitimes
- le droit au regroupement familial peut bénéficier aux seuls enfants de la première épouse venant vivre en France et aux enfants d'un autre conjoint, décédé ou déchu de ses droits parentaux.

### **Ménages ayant des antécédents locatifs**

#### Demandeurs avec une dette locative

Ces demandes sont examinées sous réserves de la mise en place des dispositions permettant d'assainir la situation financière de la famille garantissant sa solvabilité. Des mesures d'accompagnement social peuvent s'avérer nécessaire dans ces cas-là.

#### Ancien locataire en litige avec la société

La demande d'un ménage, ancien locataire en litige avec la société (dette, trouble de voisinage...), peut être examinée. L'attribution d'un logement est, dans ces cas-là, conditionnée au règlement préalable des causes et des conséquences de ce litige (dette soldée, trouble solutionné).



# REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

**Le Conseil d'Administration de l'Entreprise Sociale pour l'Habitat Les Foyers de Seine et Marne en sa séance du 23 juin 2017 procède à la mise à jour du règlement intérieur des Commissions d'attribution des logements précédemment adopté le 23 mars 1993 et modifié le 25 novembre 2003, 2 mai 2006 et le 14 octobre 2011.**

## PREAMBULE

La politique d'attribution du patrimoine est de la compétence du Conseil d'Administration.

Toutes les attributions réalisées sur le patrimoine des Foyers de Seine et Marne relèvent exclusivement d'une décision de la Commission d'Attribution des Logements (C.A.L.) dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité définis par le Conseil d'Administration, dans le respect des contingents et droits de réservation, qu'il s'agisse de logements mis en première location, de relocation des logements vacants ou de mutations internes à la société.

Les travaux des commissions d'attribution se déroulent conformément aux dispositions des textes suivants :

- Circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution
- Article L. 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.)
- Article R. 441-1 et suivants du C.C.H.

L'objectif des commissions est de statuer sur l'attribution d'un logement à un ménage dans le respect des règles d'attribution après avoir apprécié la situation du ménage en question et les caractéristiques du logement alloué.

## Article 1 — Création

Le 23 mars 1993, le Conseil d'Administration des Foyers de Seine et Marne avait validé le règlement intérieur de la Commission d'attribution des logements de la Société Anonyme d'H. L. M., les Foyers de Seine et Marne.

## Article 2 — Objet

Chaque commission a pour objet l'attribution nominative des logements ayant bénéficié de l'aide de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant à la Société ou gérés par elle.

La commission exerce sa mission d'attribution dans le respect des objectifs fixés par l'article L-441 et des priorités définies à l'article L-441-1.

### Article 3 - Compétences géographiques

En raison de la dispersion géographique du patrimoine, il est institué trois commissions d'attribution des logements dont la compétence géographique, fixée par le Conseil d'Administration de la Société, est la suivante :

- Une première commission pour l'attribution des logements gérés par l'Agence de Melun Val de Seine ;
- Une deuxième commission pour l'attribution des logements gérés par l'Antenne de Provins ;
- Une troisième commission pour l'attribution des logements gérés par l'Agence de Fontainebleau.

Ces trois commissions sont régies par ce même règlement intérieur.

### Article 4 — Composition

Participent aux commissions d'attribution avec voix délibérative :

- Six membres désignés librement par le Conseil d'Administration des Foyers de Seine et Marne, dont au moins un membre proposé par le(s) représentant(s) élu(s) des locataires. Les membres de la commission ne pas nécessairement membres du Conseil d'Administration mais sont néanmoins désignés nominativement par celui-ci.
- Le Maire de la commune concernée, lequel est membre de plein droit. Il est appelé à siéger lors des séances au cours desquelles la commission statue sur l'attribution de logements situés sur sa commune. Le Maire peut se faire représenter par toute personne de son choix, cette représentation ne pouvant résulter que d'une notification de la mairie.
- Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 du C.C.H. inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de plein droit, pour l'attribution de ces logements, de la commission d'attribution de l'organisme gérant.

Participent aux commissions d'attribution avec voix consultative :

- Les Présidents des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat, ou leurs représentants, à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution de logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents.
- Des personnes extérieures à la commission pouvant apporter un éclairage aux travaux de celle-ci qui, par leur connaissance de la population à reloger, peuvent être appelées à siéger à titre consultatif.

Le Préfet ou son représentant peut assister, à sa demande, à toute réunion de la commission.

Chaque membre de la commission peut être remplacé par un ou plusieurs suppléants dont les conditions de nomination et de révocation sont identiques à celles du membre qu'il remplace. Chaque suppléant peut être suppléant de plusieurs membres des commissions.

#### Article 5 — Durée

La durée de chaque commission n'est pas limitée.

La durée du mandat des membres est limitée à UN AN à compter de la délibération du Conseil d'Administration ayant procédé au renouvellement de la commission d'attribution des logements, et dans la limite du mandat municipal pour les membres élus. Les membres représentants les locataires sont désignés jusqu'au terme de leur mandat électif.

En cas de départ, d'indisponibilité prolongée d'un des membres titulaires d'une fonction donnée, son suppléant sera membre de droit de la commission jusqu'au terme du mandat initial.

Seul le Conseil d'Administration peut révoquer, à tout moment, un membre de la commission d'attribution des logements, sur motif légitime et sérieux. La décision sera, le cas échéant, notifiée au membre révoqué. Le Conseil d'Administration doit pourvoir immédiatement à son remplacement.

#### Article 6 - Présidence de chaque commission

Les six membres de chaque commission élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Chaque commission fixe la durée des fonctions du Président. Le Président est toujours rééligible.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, c'est son suppléant qui assume la Présidence, En leur absence, la commission désigne celui des membres présents qui doit présider la séance.

#### Article 7 — Quorum et validité des décisions prises par la commission

Les membres de chaque commission sont convoqués aux séances par tout moyen même verbalement, par le Président de la commission ou son suppléant sur un ordre du jour arrêté par lui. Dans le cas de séances à date et heure fixes, la commission ne sera pas expressément convoquée. A cet effet, un calendrier annuel est remis à chaque membre.

Le Maire de la commune où sont situés le logement à attribuer ou son représentant, est convoqué, par tout moyen également, aux réunions de la commission.

Le Président de chaque commission ou son suppléant peut également convoquer à titre consultatif, par tout moyen, les personnes de son choix, tant à l'extérieur de la Société que parmi le Personnel.

Chaque commission peut valablement délibérer si trois membres de la commission sont présents ou représentés et si au moins deux membres, titulaires ou suppléants, sont présents. La représentation d'un membre titulaire de la commission peut être effectuée par la présence de son suppléant lors de la séance. Chaque membre titulaire ou suppléant de la commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir en plus de sa ou ses suppléances permanentes.

Le Maire de la commune ou sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe, avec voix délibérative aux séances uniquement pour ce qui concerne l'attribution des logements implantés sur le territoire de la commune qu'il représente.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du Maire de la commune d'implantation des logements à attribuer est prépondérante en cas de partage égal des voix.

Pour permettre une participation active des collectivités territoriales aux commissions d'attribution des logements, il pourra être instituée une commission en visio-conférence pour le patrimoine dépendant de l'Agence Melun Val de Seine, l'Agence de Fontainebleau, l'Antenne de Provins et de l'Antenne de Bussy Saint Georges.

Les commissions d'attribution des logements en visio-conférence s'organisent sur la base d'un débat établi grâce à une connexion sécurisée (son, image, partage des documents). Le procédé utilisé doit permettre aux membres de la CAL de faire part de leur décision de façon concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs ainsi que la possibilité pour tout membre de renvoyer, à tout moment, la décision de la CAL à une réunion physique.

Rappel :

Avant la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 (article 98 complétant l'article L. 441-2 du CCH), les textes relatifs à la commission d'attribution de logement (CAL) ne prévoyaient pas expressément la tenue de réunion à distance, ni la mise en place d'une procédure dématérialisée pour les décisions prises dans le cadre de cette instance.

Pour faciliter la procédure d'attribution, la loi ALUR prévoit, à titre dérogatoire, pour une durée de 3 ans à dater de sa publication, dans les communes non assujetties à la taxe annuelle sur les logements vacants, que la CAL puisse, après accord du représentant de l'Etat dans le département, prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon un procédé défini par son règlement intérieur et approuvé par le représentant de l'Etat dans le département.

## Article 8 — Procédure d'examen des dossiers et délibérations

L'examen des dossiers se fait dans le respect des critères d'attribution et des priorités fixés par la loi et des orientations et règles définies par le Conseil d'Administration.

Chaque commission se doit d'examiner au moins trois dossiers de demande par logement à attribuer, sauf cas d'insuffisance de la demande à justifier auprès des membres de la commission. Les candidatures sont présentées à l'appui d'une fiche préétablie, identique pour chacune d'elle.

Il est fait exception à cette obligation dans les deux cas suivants :

- candidatures de personnes désignées au titre de l'injonction préfectorale du Droit Au Logement Opposable (D.A.L.O.) par le Préfet en application de l'article 441-2-3 du C.C.H.
- en cas d'insuffisance du nombre de candidats.

Au titre des situations dites exceptionnelles et considérant les objectifs confiés au bailleur et déclinés géographiquement par commune et par quartier par l'EPCI en matière d'équilibre territorial, il pourra être admis de ne présenter qu'un seul candidat lorsque le contexte ou la situation le nécessitera. Dans ce cas, l'absence de pluralité de candidats devra être clairement exposée et justifiée auprès des membres de la commission par les éléments suivants :

### La nature du logement :

- Les logements financés en PLS restés vacants depuis plus de 6 mois
- Les logements identifiés PLUS majorés vacants depuis plus de 6 mois
- Les logements « spécifiques » (typologie, localisation), inadaptés à la demande.

### La localisation du logement et de la résidence

- Les logements situés dans une résidence marquée par une fragilité sociale qu'il convient de résorber, selon les caractéristiques établies par la convention intercommunale du logement de l'EPCI et les objectifs de dynamiques de peuplement confiés au bailleur, et localisée en quartier prioritaire de la ville.

Les caractéristiques de la résidence concernée par le logement à attribuer devront appuyer cette réalité par la communication aux membres de la commission :

- du taux de vacance
- du taux de rotation

- des notes d'attractivité du Plan Stratégique de Patrimoine

Dans tous les cas, avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant notamment le montant du loyer, des charges locatives, l'adresse, le type et l'étage.

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'un examen individuel. La commission connaît ainsi la composition du ménage, l'âge des candidats, les ressources, ainsi que leur éligibilité éventuelle à un dispositif d'aide à l'accès au logement tel que le FSL ou le Locapass.

Il est également précisé à la commission une estimation du montant de l'APL ou de l'AL à laquelle les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataires du logement proposé, ainsi que l'estimation du montant de leur loyer résiduel et leur taux d'effort (Arrêté du 10 mars 2011).

Ces informations visent avant tout à veiller à ce que le logement proposé soit en adéquation avec les souhaits et les possibilités financières des candidats. Elles contribuent également à limiter la durée de la vacance locative et à minorer le risque d'impayé de loyer à moyen terme pour les futurs locataires.

La solvabilité des ménages sera examinée selon les éléments suivants :

Le taux d'effort défini par l'arrêté du 10 mars 2011 : il s'agit de l'effort financier consenti par le ménage pour se loger. C'est le rapport entre le reste à charge et les ressources mensuelles du ménage.

Les ressources prises en compte dans le calcul du taux d'effort sont la moyenne des ressources mensuelles calculée suivants les ressources des trois derniers mois précédant la commission d'attribution, déduction faite des ressources exceptionnellement perçues.

Le calcul du taux d'effort est le suivant :

$$\frac{(\text{Loyer} + \text{Charges}) - \text{APL}}{\text{Ressources mensuelles des personnes vivant au foyer}} \times 100$$

Le seuil de 30 % de taux d'effort constitue un seuil d'alerte, au-delà duquel une attention particulière doit être portée au reste à vivre.

Le reste à vivre : il s'agit de la somme demeurant disponible pour les membres d'un ménage, une fois réglées les dépenses incompressibles.

Les unités de consommation constituent un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Revenus mensuels - quittance résiduelle\*

---

Somme des unités de consommation du ménage

*\* la quittance résiduelle correspond au Loyer + Charges Courantes – APL.*

Le reste à vivre de référence retenu par FSM, et qui constitue le seuil d'alerte, est de 400 euros mensuels.

Lorsque le taux d'effort est supérieur à 30 % et/ou les revenus sont en deçà du seuil de reste à vivre retenu, l'obtention d'une garantie au paiement des loyers est nécessaire. La stabilité des ressources (CDI, retraites ...) et la progression attendue des revenus peuvent être prises en compte pour relativiser cette exigence.

Il appartient ensuite à la commission de procéder à l'attribution nominative des logements et de hiérarchiser ses choix dans un ordre de priorité qui est approuvé par les membres présents.

Conformément à l'article L-441-2-1 du CCH, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la commission d'attribution des logements si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique.

Le secrétariat des commissions d'attribution est assuré par la Direction Clientèle.

A l'issue de chaque commission, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance et par un autre membre de la commission. Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

### Article 9 — Décisions de la commission d'attribution

La commission d'attribution des logements procède souverainement aux attributions de logements.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage des voix, lors d'un vote, la voix du Maire est prépondérante.

La commission peut prendre 5 types de décisions (article 4 du décret n°2015-523 du 12 mai et article R441-2-17 du C.C.H.).

- 1) Décision d'attribution du logement :
  - à notifier au candidat attributaire (déclenchement du délai de 10 jours minimum consécutif à l'offre de logement prévu par l'article R441-10 du C.C.H.) ;
  - Information du demandeur DALO sur les conséquences de son refus éventuel de l'offre de logement ;
  - la signature du bail donne lieu à la radiation de la demande dans le SNE du candidat devenu locataire.
  
- 2) Décision d'attribution par classement :
  - Décision avec indication du rang 1, 2, 3, avec information des demandeurs sur les conséquences du classement, sans notification. L'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat placé devant lui, dans l'ordre de désignation prononcé par la commission d'attribution ;
  - En cas d'acceptation du candidat attributaire, la signature du bail donne lieu à la radiation de la demande dans le SNE ;
  - Pour les candidats non attributaires, une décision de non attribution est envoyée, une fois le bail signé par un attributaire placé devant lui (motivation : logement attribué au candidat placé devant – information accessible au demandeur). La candidature est renvoyée à l'organisme réservataire, ou conservée par FSM, dans l'attente d'une proposition de logement ultérieure.
  
- 3) Décision d'attribution sous condition suspensive :
  - Une notification est envoyée au demandeur afin de marquer le délai imparti pour lever la condition suspensive (8 jours ou prochaine CAL) et produire les éléments ou documents manquants (dossier incomplet, pièce administrative manquante) ;
  - Si la condition suspensive est remplie, la décision d'attribution est appliquée sans nouveau passage en commission d'attribution ;
  - Si la condition n'est pas remplie, une décision de non attribution est envoyée sans nouveau passage en commission d'attribution (motif : condition suspensive non remplie).
  
- 4) Décision de non attribution (refus d'attribution)
  - Le refus d'attribution peut notamment être motivé par :
    - o L'absence de numéro unique d'enregistrement ;
    - o La non complétude du dossier de demande de logement (pièces justificatives incomplètes) ;
    - o Le demandeur est propriétaire d'un bien immobilier adapté à ses besoins et à ses capacités (sauf cas de mobilité



professionnelle éloignée ou besoin de décohabitation) : article 79 de la loi MOLLE ;

- L'incapacité du demandeur à faire face aux dépenses pour le logement proposé et l'absence de dispositif public adapté à l'accès à ce logement (caution, garantie, FSL) ;
- Une inadéquation du profil du ménage pour le logement proposé au regard des difficultés économiques et sociales du groupe immobilier ou quartier concerné ;
- L'inadaptation / inadéquation du logement à la situation familiale du ménage : attribution aboutissant à une situation de sur ou sous-occupation, typologie ou surface inadaptée aux capacités financières, logement familial inadapté à un candidat relevant davantage d'une structure d'hébergement, logement inadapté car non accessible, éloignement important entre le logement proposé et le lieu de travail.

- La décision de refus d'attribution doit être motivée et communiquée au demandeur par courrier, ainsi qu'au réservataire du logement.

- La demande du candidat reste valable.

5) Décision de refus pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social :

- Cette décision est rendue lorsque le ménage n'est pas éligible au parc social : dépassement des plafonds de ressources, absence de titre de séjour régulier valable plus de trois mois.

- La décision de rejet est notifiée au demandeur par LRAR ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise dans un délai de 8 jours.

Le bailleur procède à la radiation de la demande dans le SNE un mois après cette notification.

Tout recours contre une décision de la commission d'attribution des logements relève du tribunal administratif.

### Article 10 — 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 ou son suppléant.

### Article 11 - Compte rendu de l'activité de la commission

Un bilan des activités des commissions est présenté, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration de la S.A D'H.L.M LES FOYERS DE SEINE ET MARNE.

## Article 12 — 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.

En particulier, aucun usage ne pourra être fait des informations recueillies par les membres de la commission d'attribution autre que celui strictement prévu par la réglementation sur les attributions et dans ce cas, par les seuls services administratifs de la Société.

Notamment, les listes nominatives des attributions ne peuvent en aucun cas être utilisées pour toute action de prosélytisme, campagne politique, électorale ou au profit de n'importe quelle association, et pour toutes autres actions.

## Article 12 — Modification du règlement intérieur

Les modifications éventuelles du présent règlement seront soumises à l'approbation des membres du Conseil d'Administration.