



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 22 janvier 2019 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, le 14 octobre 2011 et le 23 juin 2017.

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 sont pas nécessairement membres du Conseil d'Administration mais sont néanmoins désignés nominativement par celui-ci.
- Le représentant de l'Etat dans le département est membre de droit de la commission d'attribution. A cet effet, une convocation est adressée au Préfet, ainsi que l'ordre du jour et le procès-verbal de la CAL.
- 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. Lorsque l'EPCI ou l'EPT de la métropole du Grand Paris sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement



et adopté le PPGDLSID, le président de cet EPCI, et non le maire, dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. À défaut, c'est le maire de la commune où se situent les logements à attribuer qui dispose d'une voix prépondérante.

- 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.

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 représentant 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 où 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 suivant 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 6 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 :
 - L'absence de numéro unique d'enregistrement ;
 - La non complétude du dossier de demande de logement (pièces justificatives incomplètes) ;
 - 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.

- Le 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.

6) Décision de refus en raison du fait d'être propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé.

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.