



CHARTRE COMMUNALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

La Verrière – le 2 octobre 2013

SOMMAIRE

Préambule	3
Introduction	4

I – CONTEXTE LOCAL

1) Le Parc social verriérois	5
2) Les caractéristiques de ce parc social	5

II – L’ATTRIBUTION DE LOGEMENT AU NIVEAU COMMUNAL

1) Les priorités de la commune en matière d’attribution des logements	6
a) Les critères à remplir pour bénéficier d’un logement social	6
b) Les personnes prioritaires au titre des orientations en matière de désignation définies par la ville de La Verrière	6
2) L’analyse de la demande	7

III – LE TRAVAIL PARTENARIAL

1) Avec les bailleurs	8
a) Mutation	8
b) Inter-échange	8
c) La résidence ADOMA	9
2) Les réservataires relevant du dispositif Action logement	9
3) La Préfecture	10

ANNEXE 1

ANNEXE 2

ANNEXE 3

PRÉAMBULE

Lorsque la Mutuelle Générale de l'Éducation Nationale décide en 1958 de venir s'installer à La Verrière, elle déclenche l'urbanisation de la ville. Confiée à la société Orly-Parc, la construction du premier quartier HLM voit le jour en 1962. Puis le développement des activités de la MGEN permet en 1968 la construction d'un second quartier HLM, portant à 671 le nombre total de logements sociaux.

En 1972, à l'est de la ville, le quartier du Bois de l'Étang sort de terre. Construit pour loger les ouvriers de l'usine Renault à Boulogne Billancourt, ce grand ensemble abrite 616 logements. La même année, un foyer de travailleurs migrants géré par la SONACOTRA est construit. Entièrement démolie, puis reconstruite en 2002, la nouvelle résidence accueille 200 logements autonomes.

INTRODUCTION

Avec près de 70% de logements sociaux, La Verrière a pour ambition de rester une ville accueillante, ouverte à tous et solidaire. Pour atteindre cet objectif, la ville souhaite continuer de répondre au mieux à une demande de logements en constante augmentation.

Dans un souci d'objectivité, la ville souhaite mettre en place un outil lui permettant de traiter les demandes de façon transparente.

La présente Charte traduit la volonté de définir des principes et orientations élaborées en concertation avec les acteurs du logement présents sur le territoire. Ce document permet de clarifier, hiérarchiser et affirmer les priorités en matière de désignation. Il vise à garantir un traitement équitable des demandes et à rendre plus transparent le processus de désignation des candidats proposés par la ville.

Tout au long de son élaboration, cette Charte a été portée à la connaissance des différents bailleurs et réservataires qui disposent de leur propre politique d'attribution.

I – CONTEXTE LOCAL

1) Le Parc social verriérois

La commune compte environ 1 500 logements sociaux gérés par :

- la société HLM DOMAXIS pour la résidence du Bois de l'Etang (soit 616 logements),
- la société OPIEVOY pour Orly-Parc I et II (soit 672 logements),
- la société ADOMA pour la résidence sociale (soit 200 studettes).

La commune dispose d'un droit de réservation représentant 25% du patrimoine locatif (30% sur le Bois de l'Etang et 20% sur le quartier Orly-Parc). La préfecture dispose d'un droit de 30%. Le reste étant réservé aux bailleurs et aux représentants d'Action Logement (MGEN, PTT, SNCF, ASTRIA, APEC...).

Près de 1 100 demandeurs sollicitent à ce jour un logement dans la commune et tandis que d'année en année le nombre de nouveaux demandeurs ne cesse de croître, le nombre d'attributions reste stable de sorte qu'avec 80 à 100 logements attribués en moyenne par an la demande ne peut être satisfaite.

2) Les caractéristiques de ce parc social

La ville est composée à 68 % de logements sociaux. (sur 2 167 habitations, 1488 sont des logements sociaux). Les logements sociaux sont exclusivement concentrés sur les quartiers du Bois de l'Etang et d'Orly Parc, reconnus en Zones Urbaines Sensibles.

Les ménages verriérois sont marqués par des caractéristiques socio-économiques fragiles :

	LA VERRIERE	YVELINES	ILE DE FRANCE
Familles monoparentales	24,2 %	13,4%	16,7%
Revenu moyen par habitant en €	19 290	34 171	29 808
Taux de chômage 15-64 ans	16.1 %	8.3 %	10.9 %
Taux de pauvreté*	22,5 %	9 %	14 %

Source : INSEE, 2009

*Source : CASQY, 2007

II - L'ATTRIBUTION DE LOGEMENT AU NIVEAU COMMUNAL

1) Les priorités de la commune en matière d'attribution des logements

a) Les critères à remplir pour bénéficier d'un logement social

Pour accéder à un logement social, certains critères réglementaires sont à respecter impérativement (voir Annexe 1).

b) Les personnes prioritaires au titre des orientations en matière de désignation définies par la ville de La Verrière

Le logement social, au travers des différents produits qu'il propose, s'adresse à une large population estimée à 70% des français. L'écart de loyer entre le logement locatif privé et le logement locatif social, ainsi que les difficultés pour accéder à la propriété génèrent une demande de logement social de plus en plus importante, bien au-delà des capacités d'absorption des communes, des bailleurs et des réservataires.

Dans ces conditions, la ville de La Verrière souhaite apporter une réponse à la demande émanant de ménages pour lesquels l'accès au logement est plus difficile :

- L'accès à un logement autonome pour les jeunes ou les jeunes ménages habitant chez leurs parents et qui souhaitent rester sur le territoire
- L'accompagnement dans leur parcours résidentiel des ménages dont la composition familiale évolue et qui souhaitent rester sur la commune

Par ailleurs, elle définit les priorités suivantes :

- Les personnes en situation d'urgence (logement sinistré, insalubrité reconnue)
- Les personnes en situation sociale complexe (violence conjugale ou familiale, séparation et divorce entraînant des violences, une situation complexe et un cumul de difficultés)
- Les personnes en situation de handicap, rencontrant des difficultés de santé ou d'accessibilité

Dans le cas particulier des personnes en situation de handicap, la ville en collaboration avec les bailleurs, portera une attention particulière aux logements se libérant en rez-de-chaussée ou en bas étages.

Face à un délai d'attente trop long pour nombre de ménages, la ville tient compte de l'ancienneté de la demande. Ce critère complémentaire permet de départager des dossiers qui présentent des caractères semblables, mais ne constitue pas à lui seul un critère de priorité.

2) L'analyse de la demande

Le processus de désignation d'une candidature s'enclenche dès réception d'un avis de congé par un bailleur, c'est-à-dire suite à la libération d'un logement sur le contingent communal.

Une désignation est le fait pour un réservataire d'un logement de présenter des candidats à la commission d'attribution du bailleur.

Un réservataire qualifie un organisme (Etat, collectivités locales, Action Logement...) qui aide à la construction de logements sociaux (participation au financement, garanties d'emprunt) et bénéficie en retour d'un droit de réservation sur une part des logements construits.

Une première étape consiste à établir un listing complet des candidats ayant sollicité dans leur demande de logement la typologie et le quartier concernés.

Dans un second temps, la commission de désignation de la ville, composée du Maire adjoint au logement, du Cabinet du Maire et du service logement se réunit et désigne, dans le respect du cadre réglementaire, un dossier de demandeur.

Ce choix s'effectue suivant les priorités que s'est fixée la ville (voir II, b) et avec l'aide d'une grille d'évaluation. Cet outil constitue une aide à la décision permettant une pré - sélection des candidats. Il ne se substitue donc pas à la commission de désignation. En dernière étape, la candidature retenue est proposée au bailleur pour un passage en commission d'attribution. Cette commission est seule compétente pour prononcer les attributions. Elle est chargée d'étudier les dossiers de candidature déposés pour les logements locatifs vacants dans le parc de l'organisme. Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée selon la procédure du numéro d'enregistrement unique. La commission attribue nominativement chaque logement locatif. L'organisation des commissions est définie au travers d'un règlement intérieur, propre à chaque bailleur (annexes 2 et 3). Lors de ces commissions, la ville entend défendre les principes de la présente charte.

III – LE TRAVAIL PARTENARIAL

1) Avec les bailleurs

a) Les Mutations

Une **mutation** est le fait, pour un locataire, de quitter un logement du parc social pour un autre logement du parc social, répondant davantage à ses besoins (évolution de la composition familiale, mutation professionnelle, handicap etc...)

Comme pour une première demande de logement social, toute demande de mutation doit faire l'objet d'un enregistrement préalable avec attribution d'un numéro unique régional auprès d'un guichet enregistreur (ville, bailleurs).

La procédure d'attribution pour les demandes de mutations est la même que pour un premier logement social. Par ailleurs, la commission d'attribution sera vigilante à ce que le locataire soit à jour du paiement de ses loyers.

Enfin, dans le cadre d'une mutation chez un même bailleur, l'état du logement occupé par le demandeur sera pris en compte par la commission d'attribution.

La réalisation de travaux dans le logement, dans le cadre d'une mutation, relève de la compétence du bailleur.

Outre la prise en compte de l'évolution de la composition familiale des ménages comme priorité de la commune et afin de faciliter les mobilités, la Ville s'est engagée dans un travail autour de l'inadaptation typologie du logement mené par la Communauté d'Agglomération. 5 axes de travail ont été retenus :

- Faciliter le relogement des ménages locataires d'un grand logement dans un logement plus petit en conservant le prix au m².
- Repérer les ménages en situation d'impayés dont les ressources ou la situation familiale ne permettent plus de faire face à leur loyer.
- Repérer les demandeurs subissant des violences conjugales
- Répondre aux demandes présentées par des personnes handicapées ou vieillissantes.

b) Les Inter-échanges

Un **inter-échange** est un échange de logement voulu entre deux locataires du même parc.

Seul le bailleur est compétent sur cette question. La ville soutient ces demandes lorsqu'elle est réservataire d'un des logements. Cependant, elle veillera au bien-fondé de ces échanges : ceux-ci devront permettre à des familles d'accéder à des plus grands logements

et à des personnes seules d'accéder à des petits logements. Elle prendra en compte l'amélioration éventuelle de la situation financière d'un des locataires. Elle restera vigilante aux échanges « de confort », notamment dans le cas où la typologie de logement ne correspond pas à la composition familiale. L'avis de chaque réservataire est sollicité pour les logements qui les concernent. Par ailleurs, la ville ne peut s'opposer à un inter-échange si les réservataires respectifs ont donné leur accord.

En ce qui concerne la réalisation d'éventuels travaux, il est rappelé que : les « échangeurs acceptent le dit logement en l'état sans autre intervention que le relevé des compteurs » (Décret du 27 août 1986).

c) La résidence ADOMA

Cette résidence est composée de 200 chambres, dont 100 relèvent du contingent communal. En tant que résidence sociale proposant des logements-foyer, elle vise à répondre à des besoins qui diffèrent quelque peu du logement social classique. La ville s'est également fixée des priorités pour le relogement des personnes dans cette résidence :

- Demandeurs ayant un lien avec la commune (attaches familiales importantes, accompagnement social bien engagé avec une structure de la ville).
- Situations sociales difficiles (séparation / divorce, sans domicile fixe)

La capacité du demandeur à effectuer des démarches pour évoluer vers un logement plus autonome sera évaluée et prise en compte dans le processus de désignation.

Au préalable, Le demandeur doit avoir déposé une demande de logement auprès d'ADOMA. Le processus de désignation est le même que pour un logement social.

2) Les réservataires relevant du dispositif Action logement

Anciennement appelé 1% patronal, le dispositif a pris le nom d'Action logement en 2009. Les employeurs privés non agricoles, occupant au minimum 10 salariés, doivent consacrer des sommes représentant 0,45 % au moins du montant de leur masse salariale au financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés. Ce versement peut se faire soit à un organisme agréé, soit directement. Les organismes collecteurs sont appelés comités interprofessionnels du logement (CIL).

Ces sommes sont notamment destinées :

- à des aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci;

- au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ;
- au versement de compensations à des organismes d'assurance qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer.

Sur la commune, les collecteurs ont un droit de réservation d'environ 50% sur le nombre total de logements sociaux. Lorsqu'un logement se libère de leur contingent, ils proposent prioritairement une candidature relevant d'une de leurs entreprises adhérentes.

Au regard du faible taux de rotation sur le contingent mairie, la ville souhaite faciliter les mutations et se réserve la possibilité d'interpeller les collecteurs CIL, pour des demandeurs relevant prioritairement de ce dispositif.

Le travail autour du rapprochement emploi-domicile

La ville souhaite favoriser le relogement des personnes travaillant sur la commune et plus largement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Dans ce cadre et en lien avec la Communauté d'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines, un travail est mené avec les différents réservataires CIL pour que des candidats répondant à ces critères puissent être proposés sur des logements de la commune.

Par ailleurs, lors des commissions d'attribution des bailleurs et pour des logements relevant du contingent CIL, la ville entend défendre ce principe.

3) La Préfecture

L'Etat est réservataire de droit de logements sociaux. Le contingent préfectoral est fixé à 30% du total des logements de chaque organisme. Désormais, la part réservée aux agents civils (contingent fonctionnaire) et militaires de l'Etat n'est plus égale à 5 %, mais fixée à 5 % maximum. Le pourcentage restant est toujours affectés aux personnes prioritaires.

Dans ce cadre, L'Etat, via la Direction Départementale de la cohésion sociale des Yvelines, s'est fixé deux grandes priorités concernant les logements dont il est réservataire :

- Les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO
- Les demandeurs sortant de structures d'hébergement (résidence sociale, foyer jeunes travailleurs, centre d'hébergement et de réinsertion sociale etc...)

La ville souhaite favoriser en premier lieu, les ménages ou demandeurs verriérois rentrant dans l'une de ces catégories. La ville s'est donc engagée sur un repérage plus fin des ménages susceptibles de relever d'un dossier DALO.

Dans le cadre de leur procédure de désignation, les services de la Préfecture informent la commune, des logements se libérant sur son contingent et de la possibilité d'y positionner ou non des demandeurs verriérois.

A défaut, ils recueilleront l'avis de la ville sur l'opportunité de positionner des candidats extérieurs.

Enfin, les services de la Préfecture restent attentifs à toute situation relevant d'une urgence que la commune leur signalerait (principalement handicap, violence et insalubrité).

ANNEXE 1

Critères réglementaires d'attribution des logements sociaux

- Les articles L.441 et suivants et R.441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), régissent les attributions de logements
 - Plafonds de ressources d'accès au logement social
 - Publics prioritaires
 - Champ d'application du surloyer
- La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi MOLLE.
 - La loi apporte des changements notables dont certains visent à favoriser la mobilité dans le parc social : l'amélioration de l'accès au logement, allant de la modification des conditions d'attribution d'un logement social (simplification des démarches pour le demandeur), à la suppression du droit de maintien dans les lieux dans certaines situations (sous-occupation, ressources excédant largement les plafonds dans les zones tendues).
- Les accords collectifs et les Plan Départementaux d' Action pour le Logement des Personne Défavorisées.
- La Charte communale et partenariale d'attribution des logements sociaux.
- Les Règlements de Commission d'Attribution des bailleurs.

- La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, dite loi DALO.
 - Définition des critères
 - Rôle et fonctionnement de la commission de médiation
 - Les recours possibles

ANNEXE 2

Règlement intérieur de la commission d'attribution Domaxis

REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DOMAXIS

Conformément à l'article R. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation, il appartient au Conseil d'Administration de décider de sa politique générale d'attribution des logements, le règlement intérieur se limitant quant à lui à l'organisation et au fonctionnement de la Commission d'attribution des logements.

Les Commissions devront respecter les orientations suivantes définies par le Conseil d'Administration :

- rechercher un équilibre sociologique
- répartir de façon équilibrée les différentes catégories d'attributaires
- favoriser les échanges de logements pour tenir compte des besoins des familles
- attribuer nominativement chaque logement identifié et localisé
- appliquer strictement les critères légaux d'attribution (articles L. 441, L. 441-1 et R. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Article 1 ♦ Création

Conformément aux dispositions des articles L. 441-2 et suivants et R. 441-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et du décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007, il est créé six commissions chargées de l'attribution des logements de la Société, situées respectivement dans les antennes décentralisées.

Article 2 ♦ Objet

La Commission d'attribution des logements est l'instance décisionnaire en matière d'attribution. Elle a pour objet l'attribution nominative des logements, appartenant à la Société, ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement. Les logements financés en PLI font également l'objet, à titre dérogatoire, d'un passage en Commission.

Article 3 ♦ Composition

La Commission d'attribution des logements est composée de :

3.1. Avec voix délibérative :

- 6 membres désignés par le Conseil d'Administration, dont l'un au moins a la qualité de représentant des locataires. Ils élisent en leur sein le Président de la Commission et désignent un vice-Président appelé à suppléer le Président en cas d'absence ;
- du Maire de la commune (ou son représentant) sur laquelle sont situés les logements à attribuer. Il dispose d'une voix délibérative, prépondérante en cas de partage des voix pour l'attribution de ces logements ;
- à Paris, des maires d'arrondissement ou leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement.

3.2. Avec voix consultative :

- d'un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- des Présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, ou leurs représentants ;
- le représentant de l'Etat dans le département ou l'un de ses représentants assiste sur sa demande à toute réunion de la Commission.

Par ailleurs, le Président de la Commission peut aussi 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.

Article 4 ♦ Durée

La durée de chaque Commission n'est pas limitée.

La durée du mandat des membres est fixée par le Conseil d'Administration de la Société. Lorsqu'un membre de la Commission est également salarié de la Société, sa qualité de membre de la Commission cesse de plein droit au jour de la perte de sa qualité de salarié.

Article 5 ♦ Présidence de chaque Commission

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

Article 6 ♦ Périodicité des réunions

Chaque Commission d'attribution des logements se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par semaine à date et heure fixes selon un calendrier annuel présenté au Conseil d'Administration de décembre pour l'année N+ 1.

Article 7 ♦ Convocation

Les membres de chaque Commission sont convoqués aux séances par voie postale, télécopie ou courriel, au moins deux jours francs avant chaque réunion. Toutefois les membres représentant les Administrateurs visés à l'article 3.1. du présent Règlement, ainsi que l'Administrateur représentant les locataires, ne reçoivent pas de convocation, le calendrier annuel présenté en Conseil d'Administration valant expressément convocation.

Article 8 ♦ Modalités de fonctionnement

Présentation des demandes

L'article R. 441-3 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par le décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements sociaux et au droit opposable, fixe les règles de la procédure d'attribution des logements sociaux. Chaque Commission se doit d'examiner au moins trois dossiers de demande par logement à attribuer, sauf cas d'insuffisance de la demande.

Avant toute attribution, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant notamment le montant du loyer net, le montant des charges locatives, l'adresse, le type, ainsi que l'étage auquel il est situé.

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle.

La Commission connaît ainsi la composition du ménage, l'âge des candidats, le niveau et la structure de leurs ressources (type de contrat de travail, le détail des prestations sociales), 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 de l'APL ou de l'AL à laquelle les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataire du logement proposé, ainsi que l'estimation du montant de leur loyer résiduel selon un barème actualisable une fois par an et du « calcul du reste à vivre ».

Ces indications visent avant tout à veiller à ce que le logement proposé soit en adéquation avec les souhaits et les possibilités financières des candidats.

Conformément à l'article L. 441-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, 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 d'enregistrement départemental.

La sélection des demandes présentées prend en compte prioritairement, outre l'équilibre social des groupes d'immeubles concernés, les critères suivants :

- les demandes s'inscrivant dans le cadre de conventions de réservation ;
- les demandeurs reconnus comme prioritaires au titre du droit au logement opposable ;

- les demandeurs reconnus comme publics prioritaires au titre de l'Accord Collectif Départemental ;
- l'ancienneté de la demande ;
- les demandes de mutation (notamment pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé) ;
- les critères géographiques exprimés dans la demande ;
- l'adéquation taille du logement - composition familiale ;
- l'adéquation montant de loyer - niveau de ressources.

S'agissant de la première mise en location de logements neufs, toutes les demandes exprimées concernant ces logements sont présentées devant la Commission d'attribution des logements.

Compétences

- **Compétence géographique**

La compétence géographique de chaque Commission est la suivante :

Antenne	Adresse		Compétence géographique
Paris	76, rue de Cambronne	75015 Paris	Paris
Elancourt	3, mail de la Carmagnole	78990 Elancourt	Yvelines
Bagneux	39, avenue H. Barbusse	92220 Bagneux	Hauts de Seine
Val d'Oise	Immeuble Soge 2000, rue du Verger	95015 Val d'Oise	Val d'Oise
Vincennes	8, rue Charles Pathé	94300 Vincennes	Seine-Saint-Denis Val de Marne
Evry	1, rue de l'Orge	91000 Evry	Essonne Seine-et-Marne

- **Compétences pour l'attribution des logements**

La Commission d'attribution des logements procède à l'examen de la recevabilité de toutes les demandes de logements reçues par la Société pour le patrimoine qu'elle gère sur l'ensemble de l'Île-de-France dès lors que celles-ci sont complètes et ce, au plus tard dans le courant du mois qui suit leur dépôt.

Elle peut :

- 1/ Agréer la demande (avec indication de priorité de localisation, de niveau de loyer et de typologie de logement).
- 2/ Surseoir à statuer et demander au service de gestion locative un complément d'information.
- 3/ Refuser la demande, avec motivation du refus par écrit au demandeur (article L. 441-2-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Article 9 ♦ Quorum, décisions et comptes rendus

9.1. Quorum

La Commission d'Attribution des Logements peut valablement délibérer, dès lors que 3 de ses membres de droit avec voix délibérative sont présents. La voix du Maire de la commune sur laquelle sont implantés le ou les logements attribués ou de son représentant est prépondérante en cas de partage égal des voix, qu'il assure ou non la Présidence de la Commission. Pour chaque dossier de demande de logement, le vote s'effectue à haute voix ou à main levée.

Assistent aux commissions avec voix délibérative :

- les membres visés ci-avant à l'article 3.1
- le Maire ou son représentant

Participent aux commissions avec voix consultative :

- les personnes visées ci-avant à l'article 3 .2

La représentation d'un membre titulaire de la Commission peut être effectuée, soit par la présence d'un suppléant, soit par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre, titulaire ou suppléant, de la Commission présent lors de la séance. Chaque membre titulaire ou suppléant de la Commission ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir.

En cas d'absence de quorum, le Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de 4 jours francs. Celle-ci peut alors statuer quel que soit le nombre de membres présents.

9.2. Décisions

Tout refus d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de refus d'attribution, conformément à l'article L. 441-2-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Plusieurs motifs peuvent justifier un refus d'attribution par la Commission, notamment :

- le dépassement des plafonds de ressources ;
- l'absence de titre de séjour régulier ;
- le demandeur est déjà propriétaire d'un logement.

D'autres motifs peuvent être invoqués pour ajourner une candidature ou le cas échéant la refuser, à savoir :

- le caractère prioritaire de la demande ;
- le dossier du demandeur est incomplet ;
- l'appréciation de la capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives ;
- l'adaptation du logement aux besoins ;
- le statut juridique du demandeur ;
- la localisation ;
- l'absence d'offre disponible correspondant aux besoins du demandeur.

L'obligation de motiver par écrit les refus d'attribution s'applique aux seuls logements concernés par les dispositions relatives aux attributions de logement prévues par le Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire aux logements sociaux suivants :

- les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL
- appartenant à l'organisme HLM ou gérés par lui.

Les logements non conventionnés réalisés sur fonds propres ou avec des prêts libres, des prêts 1 %, des PLS non conventionnés ou des PLI ne sont pas visés par cette obligation.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritaire par la Commission de médiation et désigné par le Préfet à Domaxis pour être relogé, la Commission d'attribution concernée se prononce sur l'attribution d'un logement comme pour toute autre attribution. En cas de refus de la candidature, la Commission devra argumenter sa décision auprès du Préfet ou du délégué du droit au logement opposable.

9.3. Comptes-rendus

A la fin de chaque séance, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance et par un autre membre de la commission. Les procès-verbaux, ainsi que les fiches de commissions, sont conservés par ordre chronologique dans un registre spécial.

Article 10 ♦ Compte rendu de l'activité de la commission

Chaque Commission rend compte de son activité, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration de la Société.

Chacune communique également au Préfet de département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération

intercommunale mentionnés ci-avant et aux maires des communes intéressées, toutes les informations telles que prévues par les articles L. 441-2-5 et R. 441-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 11 ♦ Confidentialité

Compte tenu du caractère nominatif des demandes examinées et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commissions d'Attribution des Logements sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance.

Article 12 ♦ Gratuité des fonctions des membres de chaque commission

La fonction de membre de chaque Commission est exercée à titre gratuit et cela même pour le membre de la Commission qui exerce la présidence.

Seuls le remboursement des frais de transport sur justificatifs et le versement d'une indemnité forfaitaire de déplacement peuvent être décidés par le Conseil d'Administration et alloués aux Administrateurs.

* *
*

ANNEXE 3

Règlement intérieur de la commission d'attribution OPIEVOY



OPIEVOY

Conseil d'Administration - Présidence

Commissions d'attribution des logements

Règlement intérieur

Préambule

L'organisation des Commissions d'Attribution des Logements de l'OPIEVOY est régie par les dispositions des articles du Code de la Construction et de l'Habitation : articles L 441-1, L441-2, L441-3 R.441-9 et suivants.

Les Commissions d'attribution des logements attribuent nominativement chaque logement mis ou remis en location.

Article 1^{er}. Domaine d'application

Le présent règlement intérieur s'applique à l'ensemble des Commissions d'Attribution des Logements créées par le Conseil d'Administration de l'OPIEVOY.

Article 2. Commissions et compétence géographique des Commissions

Compte tenu de la situation géographique du patrimoine immobilier de l'OPIEVOY en Région Ile-de-France, le Conseil d'Administration a décidé de constituer trois Commissions d'Attribution des Logements, dont il a fixé le ressort territorial :

La Commission d'Attribution des Logements siégeant à **VERSAILLES** est compétente pour l'ensemble des attributions de logements relevant des départements des Yvelines (78), des Hauts de Seine (92) et Paris (75).

La Commission d'Attribution des Logements siégeant à **EVRY** est compétente pour l'ensemble des attributions de logements relevant des départements de l'Essonne (91) et du sud de la Seine et Marne (77).

La Commission d'Attribution des Logements siégeant à **CERGY** est compétente pour l'ensemble des attributions de logements relevant des départements du nord de la Seine et Marne (77), de Seine Saint Denis (93), du Val de Marne (94) et du Val d'Oise (95).

Article 3. Composition des commissions de l'OPIEVOY

3.1. Composition des Commissions

Participent aux Commissions avec voix délibérative :

- 6 membres désignés librement par le Conseil d'Administration, dont un représentant des locataires.
- le Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.
- S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L.442-9 et comprenant l'attribution des logements, du Président de la Commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant avec voix délibérative.

Participent aux Commissions avec voix consultative :

- un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L356-3 du code de la construction et de l'habitation.
- pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants.
- A Paris, les maires d'arrondissement ou leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement

Le préfet du département du siège de l'office ou de la société, ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral, qui assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission.

Le Président de la Commission peut par ailleurs 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.

3.2. Durée du Mandat

La durée du mandat des membres de la Commission est de 3 ans à compter de la délibération du Conseil d'Administration ayant procédé au renouvellement de la Commission d'attribution des logements.

Lorsqu'un membre de la Commission est également salarié de l'Opievoy, sa qualité de membre de la Commission cesse de plein droit au jour de la perte de sa qualité de salarié

3.3. Révocation

Seul le Conseil d'Administration de l'OPIEVOY peut révoquer un membre de la Commission d'Attribution des Logements sur motif légitime et sérieux. La décision qui sera, le cas échéant, notifiée au membre révoqué devra être motivée.

3.4. Présidence des Commissions

Les six membres de la Commission désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président, ainsi qu'un Vice-président appelé à suppléer le Président en cas d'absence ou d'empêchement. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Le Président et le Vice-président sont élus pour la durée de leur mandat de membre de la Commission d'attribution des logements.

En cas de renouvellement de plus de la moitié des six membres désignés par le Conseil d'Administration, la Commission d'attribution des Logement procède à l'élection d'un nouveau Président et d'un nouveau Vice-président.

Article 4. Modalités de fonctionnement des commissions

4.1. Commissions de concertation préalable

Compte tenu de l'importance du parc locatif, des commissions de concertation préalable, ayant pour objet de préparer les Commissions d'attribution des logements, pourront être mises en place.

En tout état de cause, les commissions d'attribution des logements sont seules aptes à attribuer les logements à une famille nommément désignée. Elles ne peuvent déléguer ce pouvoir à la commission de concertation préalable, à un tiers, ni même à un de ses membres.

4.2. Lieu des Commissions d'attribution des logements

Les Commissions d'Attribution des Logements se déroulent respectivement à VERSAILLES, EVRY et CERGY.

4.3. Périodicité

Sauf absence de dossier à présenter, la périodicité communément adoptée par chaque Commission est bimensuelle.

Conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, chaque Commission se réunit au moins une fois tous les deux mois.

4.4. Secrétariat

Le secrétariat des Commissions est assuré par les services de l'OPIEVOY.

4.5. Convocation annuelle

Pour chaque année, le Secrétariat établit un calendrier annuel des Commissions d'Attribution. Il envoie par courrier à l'ensemble des Maires du (des) département(s) concerné(s) ainsi qu'aux Préfectures, ledit calendrier des Commissions d'Attribution des Logements, en leur précisant qu'eux-mêmes ou leurs représentants sont invités à y participer.

4.6. Envoi de l'ordre du jour

48 heures avant la Commission d'Attribution, les Maires et les Préfets sont convoqués par télécopie ou par courrier électronique. Figurent sur cette convocation un ordre du jour, savoir la liste des candidatures qui vont être examinées et ce, quel que soit le contingent concerné.

4.7. Quorum

Le quorum est atteint si 3 membres de la Commission d'Attribution des Logements sont présents (non compris le Maire de la Commune concernée).

En cas d'absence de quorum, le Président convoque à nouveau les membres de la Commission dans un délai de 4 (quatre) jours francs. Celle-ci peut alors statuer quel que soit le nombre de membres présents.

4.8. Pouvoirs

Chaque membre de la Commission d'Attribution des Logements peut recevoir un pouvoir et un seul de la part d'un autre membre.

Article 5. Priorités d'attribution

L'examen des dossiers se fait dans le respect des critères d'attribution et des priorités fixées par la loi et les règlements.

En outre, les Commissions d'attribution doivent veiller au respect de la mixité des villes et des quartiers, et doivent prendre en compte les priorités d'attribution telles qu'elles ont été fixées par le Conseil d'Administration, savoir :

- Les personnes en situation de handicap ou de familles 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 un établissement ou un logement de transition
- Les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle.

- Les demandeurs prioritaires relevant des accords collectifs intercommunaux (L 441-1, L 441-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), des accords collectifs départementaux (L 441-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation), des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées et de la mise en œuvre du droit au logement (L441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation)
- Les demandeurs de mutations à l'intérieur du patrimoine de l'OPIEVOY (notamment pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé).

Article 6. Règles de présentation des dossiers à la Commission

La Commission d'Attribution des Logements procède souverainement aux attributions de logements.

Conformément aux dispositions de l'Article R 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Commission d'Attribution des Logements examine au moins trois dossiers classés par ordre de préférence, par logement à attribuer, tout défaut de présentation du nombre de dossiers devant être justifié par le désignataire.

Conformément à l'Article L 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 d'enregistrement régional.

Article 7. Modalités d'examen des dossiers

Les Commissions d'Attribution de Logements procèdent à l'examen des dossiers de demande d'attribution en :

- Tenant compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.
- Tenant compte de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.
- Offrant un habitat qui soit le plus en rapport possible avec les besoins des familles, en recherchant notamment une adéquation de la taille des logements à celles des ménages logés.
- Examinant au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf
 - en cas d'insuffisance du nombre de candidats,
 - en cas d'examen de candidatures désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

La Commission peut attribuer le logement en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

- Prenant en compte, pour l'appréciation des ressources des candidats locataires, l'ensemble des transferts sociaux dont ces candidats bénéficient, et, en particulier leur future aide au logement.
- Prenant en compte de l'ordre préférentiel des candidatures présentées par les services de la Préfecture.

Article 8. Décisions de la Commission d'Attribution des Logements

Les Commissions d'Attribution des Logements peuvent prendre trois types de décisions :

- Agréer la demande.
- Surseoir à statuer ou ajourner afin de demander des compléments d'informations au demandeur ou au service instructeur ou examiner la possibilité de proposer la demande sur un autre logement plus adapté.
- Refuser la demande avec motivation du refus.

