



LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Article R 441-18 du Code de la Construction et de l'Habitation

Délibération portant création des commissions d'attribution le 27 Janvier 1993

Nouvelle délibération portant modifications le 7 Octobre 1996

Nouvelle délibération portant modifications le du 26 Avril 2001

Adaptation du règlement intérieur le 8 Octobre 2002 (Article 4)

Adaptation du règlement intérieur le 5 Février 2004 (Article 4)

Adaptation du règlement intérieur le 7 Octobre 2004 (Article 10)

Adaptation du règlement intérieur le 26 Avril 2007 (2ème délibération)

Adaptation du règlement intérieur le 22 septembre 2009

Adaptation du règlement intérieur le 27 octobre 2014

Adaptation du règlement intérieur le 20 juin 2017

PREAMBULE

Le patrimoine de la Société Toit et Joie est implanté sur un grand nombre de communes de l'Île de France. A l'expérience, il apparaît que les problèmes sont différents selon les départements.

(Il convient de se référer au règlement départemental d'attribution des logements).

Selon les cas, il s'agit d'être attentif au peuplement et de veiller à la mixité sociale, de respecter les engagements locaux pris dans le cadre des conférences communales ou intercommunales du logement (chartes sur le logement), de favoriser l'insertion des défavorisés en application des accords collectifs départementaux et de respecter les engagements pris avec les collecteurs réservataires pour le compte des entreprises.

Il faut noter cependant, que les difficultés d'exploitation sont de nature différente selon les départements en reconnaissant toutefois quelques similitudes selon les cas.

Il convient donc de prendre en considération ces différents aspects pour arrêter le nombre de commissions.

1^{ère} DELIBERATION : Nombre de commissions d'attribution

Afin de tenir compte des spécificités locales exposées en préambule, le conseil d'administration décide la constitution de trois commissions d'attribution :

- Commission « Paris »
- Commission « Grand Paris » qui couvre les départements suivants :
 - 92 - Haut de Seine
 - 93 - Seine St Denis
 - 94 - Val de Marne
- Commission « Grande Couronne » qui couvre les départements suivants :
 - 77 - Seine et Marne
 - 78 - Yvelines
 - 91 - Essonne
 - 95 - Val d'Oise

2^{ème} DELIBERATION : Membres désignés par les administrateurs de la société

- Un administrateur, à défaut le directeur général, à défaut le directeur général adjoint, à défaut le directeur de la gestion locative, à défaut le directeur adjoint de la gestion locative, à défaut le responsable des études et des mises en service
- le directeur de la gestion locative, à défaut le directeur adjoint de la gestion locative, à défaut le responsable des études et des mises en service
- l'adjoint de commercialisation
- le chargé de clientèle devant présenter les dossiers
- la conseillère sociale
- un représentant de la direction du recouvrement et du contentieux

Les représentants du service logement de La Poste pourront être amenés, en tant que de besoin, à participer à la commission d'attribution.

La présidence de la commission est assurée par l'administrateur présent ou son représentant.

En outre, la direction de la gestion locative est chargée du secrétariat. Il lui appartient de produire le rapport annuel d'activité de la commission au conseil d'administration.

Les différentes directions de Toit et Joie sont amenées à apporter divers éléments devant permettre l'attribution du logement.

3ème DELIBERATION : Membres désignés par les administrateurs représentant les locataires

Les administrateurs représentant les locataires sont invités à participer aux commissions. Il appartient à chacun d'eux de faire connaître à la société la date des commissions auxquelles ils souhaitent participer.

Le règlement intérieur permet aux administrateurs représentant les locataires de se faire représenter par un membre titulaire ou un membre remplaçant pour chaque commission. Ce représentant doit être proposé par l'administrateur et doit répondre aux exigences suivantes :

- être en situation d'éligibilité en tant qu'administrateur (à jour de ses loyers et locataire de la société)
- ne pas être actionnaire, ni employé de la société

4ème DELIBERATION : Dispositions diverses d'accompagnement

Le décret fixant les conditions d'application de la loi du 05-03-2007 consacrant le droit opposable au logement est paru le 28-11-2007. Ce décret modifie l'article R. 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, en précisant que l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

Ce décret précise également que « *sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement* ».

Les commissions d'attribution seront régulièrement tenues informées des demandes les plus anciennes en attente, après enregistrement sous numéro unique, et ceci pour chaque département.

Les commissions d'attribution ont à charge de veiller à la réalisation des objectifs pris par les accords collectifs, pour ce qui concerne l'accueil des personnes défavorisées. En particulier, il conviendra de signaler tout postulant susceptible de relever de cet accord.

Si nécessaire, il est institué une voie de recours des décisions de commissions d'attribution.

L'examen des dossiers litigieux sera effectué en collaboration avec la direction de la gestion locative. Après étude, le directeur général peut proposer un nouvel examen devant la commission en accompagnant la demande de justificatifs indispensables.

5ème DELIBERATION : Le règlement intérieur de la commission d'attribution

I. PREAMBULE

Article premier : Objet

Ce règlement intérieur fixe les règles de fonctionnement des commissions et les méthodes de travail retenues pour en assurer les travaux.

II. FONCTIONNEMENT

Article 2 : Composition

Chaque commission comprend 5 représentants des administrateurs de la société et 1 représentant de l'administrateur élu par les locataires. Les membres sont désignés es qualités par le conseil d'administration. Pour les administrateurs représentant les locataires, il est procédé à la désignation du représentant de l'élu, au premier conseil d'administration suivant l'élection.

Les membres désignés sont en poste jusqu'à nouvelle délibération.

Article 3 : Election du président

Dans la mesure où les participants aux commissions d'attribution sont désignés es qualité par le Conseil d'Administration, il est admis que la présidence est confiée :

- à l'Administrateur de la société présent ou à défaut le directeur général, à défaut le directeur général adjoint, à défaut le directeur de la gestion locative, à défaut le directeur adjoint de la gestion locative, à défaut le responsable des études et des mises en service.
- Le président est confirmé jusqu'à nouvelle délibération.

Article 4 : Représentation du maire

Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe avec voix délibérative aux séances pour ce qui concerne l'attribution de ces logements. Pour Paris, le maire d'arrondissement ou son représentant est convié à titre consultatif.

En cas de litige et si le dossier comporte les pièces justificatives indispensables à l'étude du dossier sans qu'il soit décelé d'intentions malveillantes, il est conféré au Maire de la Commune où sont implantés les logements attribués, la voix prépondérante que celui-ci préside ou non la Commission (*Art. 58 de la loi 2003-710 du 1^{er} Août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine*).

En cas d'empêchement, la commission accepte de connaître l'avis de la collectivité locale par écrit, sans voix délibérative.

Article 5 : Quorum

Pour siéger valablement, le nombre de participants doit être au minimum de 4 personnes, y compris le représentant de la commune, siège des logements à attribuer. Minimum exigé : 4 présents sur 7 convoqués.

Article 6 : Autres représentants

Le président peut appeler à siéger à titre consultatif, un représentant de la préfecture, un représentant des associations d'insertion par le logement, un représentant des bureaux d'aide sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements ou un représentant des organismes réservataires.

Article 7 : Périodicité

Selon l'article R 441-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commission d'attribution doit se réunir au moins une fois tous les deux mois. De toute évidence, cette périodicité est trop longue lorsque l'on sait que le délai de préavis en cas de mutation est réduit à un mois. Nécessairement, pour éviter des vacances de logement néfastes à l'économie de la Société et à l'intérêt des postulants, cette périodicité sera au plus hebdomadaire et au moins une fois toutes les 3 semaines.

Article 8 : Bilan de l'activité

La commission rend compte de son activité au conseil d'administration une fois par an. A cette fin, chaque fiche synthétique de candidature est conservée. Le secrétariat est assuré par la direction de la gestion locative.

III. METHODES DE TRAVAIL**Article 9**

La commission d'attribution doit se conformer aux orientations fixées par le conseil d'administration.

Ces orientations sont annexées au présent règlement intérieur.

Article 10

Les commissions se réuniront un mardi sur 2 selon planning présenté semestriellement.

- *La commission Paris : de 9 heures 30 à 10 heures.*
- *La commission Grand Paris : de 10 heures à 12 heures*
- *La commission Grande Couronne : de 14 heures 30 à 17 heures.*

Lorsque le mardi tombe un jour férié, les commissions sont reportées au lendemain mercredi ou la veille. Les horaires et les jours pourront être revus en fonction des disponibilités. L'attachée de direction se charge de compléter le tableau de présence par le nom des administrateurs participant.

Article 11

Ce règlement intérieur vaut convocation pour les membres permanents de la commission. Seuls les représentants des municipalités et des préfectures seront informés avant chaque réunion, en fonction des dossiers soumis à l'examen. Pour Paris, la direction de la gestion locative devra convoquer la mairie centrale et chaque mairie d'arrondissement.

Article 12

La commission siège en salle de réunion au siège de la Société - 82, Rue Blomet à Paris 15^{ème}, les jours et heures indiqués à l'article 10.

Article 13

Les représentants des différentes directions seront chargés d'apporter les éléments objectifs permettant de guider le choix des membres de la commission.

Article 14

Pour assurer la permanence de la présence d'un administrateur, il peut être instauré une représentation alternée en constituant un calendrier d'intervention. Le même administrateur assure les trois commissions prévues sur la journée.

Article 15

L'administrateur représentant les locataires peut à son tour désigner deux locataires susceptibles de le représenter à ces séances, ces locataires devront être dans une situation d'éligibilité en tant qu'administrateur. Ils ne devront pas être actionnaires, ni employés de la Société.

Article 16

Lorsque des dossiers examinés intéressent sa commune, le maire est informé de l'heure de passage de ces dossiers en commission. Il est convoqué le vendredi précédent la réunion, une fiche synthétique du dossier est jointe à la convocation. La convocation peut être envoyée par télécopie, ou courrier électronique.

Article 17

Il est constitué auprès de la commission, un registre de présence pour chaque séance précisant : le nom des personnes ayant siégé, les maires impliqués par les dossiers sont indiqués sur ce registre. La liste des dossiers examinés est annexée au registre ainsi que le procès-verbal de séance.

Article 18

Pour faciliter l'examen des dossiers, la direction de la gestion locative est chargée d'établir, par dossier présenté, une fiche synthétique reprenant les éléments essentiels de la demande du postulant locataire. Cette fiche fait ressortir :

- *le numéro unique d'attribution (hors PLI, PCL)*
- *l'organisme réservataire,*
- *l'identité des demandeurs et leurs professions,*
- *la situation familiale,*
- *leur situation actuelle,*
- *la date de fin de préavis du locataire sortant,*
- *les ressources de la famille,*
- *le taux d'effort (loyer et aide) et le reste à vivre,*
- *les partenaires en garantie : FSL, Droit de Cité Habitat, LOCA-PASS.*
- *les spécificités (bail glissant, accompagnement social, Accord Collectif, etc...),*

Article 19

Avant l'examen de chaque dossier de candidature, la commission doit veiller que le numéro unique d'attribution figure bien sur la fiche synthétique. Seuls les dossiers de candidature à un logement social sont soumis à cette obligation.

Article 20

Pour la bonne information de la commission d'attribution, la direction de la gestion locative produira à la demande, lorsqu'ils existent, les renseignements suivants :

- ❖ *le règlement départemental d'attribution,*
- ❖ *le plan départemental pour le logement des défavorisés,*
- ❖ *l'accord collectif départemental signé par la Société,*
- ❖ *les chartes d'attribution des logements (chartes communales ou intercommunales).*

La direction du recouvrement et du contentieux pourra être amenée à apporter au président les éléments d'analyse suivants :

- *Le niveau des impayés sur chaque groupe concerné par une demande :*
 - *en procédure contentieuse*
 - *en retard de paiement*

Lorsque le dossier de candidature présenté concerne un échange d'un locataire en situation d'impayé au sein du patrimoine de Toit et Joie, la direction du recouvrement et du contentieux aura en charge d'indiquer à la commission les engagements qui ont été pris par le locataire. Il en est de même pour les locataires partis de Toit et Joie en impayé et qui sont de nouveau présentés en commission.

La direction de la gestion locative renseignera la commission sur les éléments suivants :

- *le taux de rotation à l'adresse par rapport au taux global de la société,*
- *la liste des locataires partis en situation d'impayés,*
- *les éléments permettant d'apprécier l'équilibre social du groupe (enquête sociale)*
 - *la dispersion des revenus sur le groupe*
 - *le taux d'APL*
 - *le taux de familles monoparentales*
 - *le taux de surloyer*

La direction du patrimoine avertira les membres de la commission de l'état d'avancement des travaux et dans la mesure du possible indiquera une date de relocation.

Afin que les services puissent renseigner les membres des commissions d'attribution, une liste des dossiers examinés est envoyée aux différents services avant la tenue des réunions des commissions d'attribution.

Article 21

Après examen de chaque dossier, il est procédé à un vote consigné sur la fiche synthétique.

- Attribution simple : la candidature est acceptée,
- Attribution conditionnelle : en cas de multiplicité de candidatures sur un même logement, un classement est effectué. Les candidatures acceptées après le rang 1, le sont sous réserve d'acceptation ou désistement du candidat de rang précédent,
- Attribution refusée : la candidature n'est pas retenue. La commission a en charge de justifier le refus par écrit sur la fiche de commission dédiée.

Article 22

Chaque dossier refusé pourra faire l'objet d'un recours pour nouvel examen par la commission. Ce recours sera examiné par le directeur général qui sollicitera à nouveau la commission sur présentation d'un argumentaire.

Article 23

En cas d'avis favorable et après signature du contrat :

- Un exemplaire de chaque fiche synthétique, sur laquelle est mentionné le résultat du vote est classé dans le dossier locataire.

En cas d'avis défavorable ou de renonciation du candidat :

- Un exemplaire de la fiche synthétique est classé à son ordre.

Article 24

Toutes les informations dispensées au cours de ces commissions sont réputées confidentielles et ne peuvent en aucun cas être communiquées à l'extérieur, sous peine de retrait, par le conseil d'administration, du mandat donné à l'administrateur représentant les locataires en cause ou sous peine d'une sanction disciplinaire pour un salarié de la société ayant délégation.

Seuls, le président du conseil d'administration, le président de la commission et le directeur général de la société, sont habilités à communiquer le résultat des délibérations accompagné du motif de refus en cas de contestation. Il appartient à la direction de la gestion locative sous 72 heures, d'informer les réservataires et les candidats du seul résultat de la commission.

6ème DELIBERATION : Orientation en matière d'attribution des logements

1. CONSIDERATIONS GENERALES

La société doit s'appliquer à accueillir les nouveaux locataires dans de bonnes conditions, en veillant de ne pas rompre l'équilibre social parfois précaire relevé sur certains groupes. Néanmoins, il ne faut pas s'écarter de la mission sociale qui s'attache à tout organisme HLM. En particulier, la société Toit et Joie créée, par un élan de solidarité, pour favoriser l'accueil des provinciaux en région parisienne doit aujourd'hui s'ouvrir aux nécessités de la conjoncture économique et sociale.

La mixité sociale reste la seule voie pour réussir l'intégration des familles. Il convient donc que la commission soit informée par des éléments objectifs pour apprécier l'environnement. Les résultats de l'enquête sociale par commune, voire par groupe, sont de nature à apporter un éclairage intéressant (cf. article 20).

Bien entendu, il convient d'associer à cette analyse de peuplement, une étude sur la situation économique du patrimoine, en tenant compte des éléments suivants :

- *Taux de mobilité relevé sur l'immeuble*
- *Taux de la vacance*
- *Appréciation de l'ancienneté de la vacance*
- *Situation du marché de la demande sur le secteur*

La société possède plusieurs groupes inclus dans le périmètre des Zones Urbaines Sensibles. Il convient d'être vigilant pour que le manque d'attrait de certaines localisations n'entraîne pas une vacance élevée en raison d'une réserve de la part des candidats proposés. Dans ces secteurs, la commission veillera particulièrement à la mixité sociale.

En conclusion, la commission d'attribution doit être en mesure de prendre les décisions en fonction des critères suivants :

- ❖ *Peuplement de la résidence*
- ❖ *Etat du marché de la demande*
- ❖ *Situation économique du groupe*

2. LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

Pour pouvoir être examiné par la commission d'attribution, le dossier du postulant à un logement social, doit être affecté d'un numéro appelé "numéro unique d'enregistrement" et attribué par la préfecture du département relevant de la commune, siège de l'ensemble. Valable un an les demandes doivent faire l'objet d'un renouvellement à la date anniversaire. Ce numéro est reporté sur les fiches synthétiques.

Les dossiers concernant des demandeurs de logement sur un programme PLI, PCL n'ont pas à recevoir ce numéro. La direction de l'habitat devra porter sur les fiches d'examen, que l'immeuble concerné ne relève pas du numéro unique. La liste des immeubles devra pouvoir être présentée aux membres de la commission.

Le candidat retenu doit répondre aux critères retenus par l'article L 441-1 du Code de la Construction, en conformité avec les différents règlements et engagements pris par la société (accords collectifs). Par ailleurs, la commission s'appuiera aussi sur les critères repris dans ce présent règlement.

3. L'EXAMEN DES CANDIDATURES

Dans le cadre du droit au logement opposable, Toit et Joie demande à tous ses réservataires la désignation de 3 candidats.

La direction de la gestion locative procède ensuite à l'instruction des dossiers réceptionnés.

Les dossiers sont ensuite présentés lors des commissions d'attribution en tenant compte de l'analyse effectuée par la direction de l'habitat à savoir qu'elle :

- *vérifie les conditions de recevabilité règlementaire (respect du plafond de ressources, affectation du numéro unique d'enregistrement en veillant à l'ancienneté de la demande, pièces justificatives obligatoires présentes dans le dossier) ;*
- *tient compte de l'adéquation entre la taille du logement proposé et la composition familiale. La direction tient compte également des conditions de logement actuelles ;*
- *calcule le taux d'effort (loyer + provisions pour charges – APL éventuelle / ressources) et le reste à vivre pour connaître la solvabilité du candidat. La direction de l'habitat vérifie également l'adéquation du niveau de loyer par rapport aux ressources du candidat (PLAI, PLUS, PLS, PLI). En fonction du taux d'effort et du reste à vivre, la direction de l'habitat est en mesure de mobiliser un ou plusieurs dispositifs d'aide à l'accès. La direction :*
 - *estime l'Aide Personnalisée au Logement – APL – (pour tous les logements conventionnés) ou l'Aide locative – AL – (pour tous les autres logements) ;*
 - *calcule l'Aide Locative Personnalisée – ALP – accordée aux candidats de La Poste proposés sur un logement de Paris (plan jeunes) ;*
 - *sollicite le Fonds de Solidarité Logement – FSL – pour la prise en charge du dépôt de garantie, les frais occasionnés par l'entrée dans un logement et/ou une garantie aux impayés de loyers ;*
 - *propose le financement du dépôt de garantie par un emprunt à taux zéro et/ou la garantie aux impayés de loyers dans le cadre du dispositif « Loca-Pass » ;*
 - *mobilise les aides proposées par l'association Droit De Cité Habitat (Aide sur Quittance – ASQ – et/ou Aide Exceptionnelle).*
 - *sollicite un accompagnement social par - une conseillère sociale (Toit et Joie), le CCAS, un travailleur social ou bien par des associations œuvrant dans l'insertion par le logement, en fonction de la situation de chaque demandeur.*
- *donne priorité aux mutations internes et négocie avec ses partenaires réservataires la neutralisation des contingents pour les échanges de logement. Une attention particulière sera portée pour résoudre les situations de sur et sous occupation et les difficultés financières quand elles sont liées à un logement trop grand (charges importantes) ;*
- *satisfait le contingent du préfet pour atteindre les objectifs fixés des accords collectifs départementaux et pour accueillir le public DALO ;*

- dans le cadre du droit au logement opposable, priorise l'attribution du logement au profit :
 - *de personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;*
 - *de personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;*
 - *de personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;*
 - *de personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.*
- a le souci de rapprocher du lieu de travail le demandeur et de veiller à la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

.-*.-*.-*.-*.-*.-*.-*.-*.-.