



**MC HABITAT**  
GROUPE **ESSIA**

# ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS

## MC HABITAT



# PREAMBULE

Dans le cadre de la réglementation et conformément à l'article L.441 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'attribution des logements locatifs sociaux au sein de MC Habitat est soumise à une procédure encadrée et contrôlée.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN a d'ailleurs introduit de nouveaux objectifs afin de répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale. En effet, plusieurs mesures impactent nos orientations d'attributions, notamment l'examen triennal des conditions d'occupation des logements, le développement de la cotation de la demande, la gestion en flux des réservations (en attente de décrets), la cohabitation intergénérationnelle solidaire ainsi que la colocation universelle.

MC Habitat, en tant que bailleur social, s'engage à attribuer les logements de son parc dans le respect du cadre réglementaire, des orientations définies ci-dessous par le Conseil d'Administration et des conventions de réservations mises en place avec les partenaires.

Le présent document a pour objet de fixer les orientations de la politique générale de MC Habitat et est complété par le règlement intérieur portant sur le fonctionnement des Commissions d'Attributions et d'Examens de l'Occupation des Logements (CALEOL). En effet, désormais la Commission d'Attribution des Logements a une nouvelle compétence, à savoir, l'examen des conditions d'occupation des logements des locataires du parc de l'Office ainsi que l'adaptation du logement aux ressources des ménages.

Conformément à l'article R.441-9 du CCH (alinéa IV du II), ces documents sont disponibles sur le site internet de MC Habitat, à l'adresse suivante : <http://www.mc-habitat.fr>

Les orientations de la politique générale d'attributions reposent sur quatre objectifs principaux :

- ⇒ Garantir une transparence d'attribution dès la demande de logement,
- ⇒ Soutenir les parcours résidentiels des ménages au sein du parc de MC Habitat,
- ⇒ Veiller aux équilibres sociaux dans le parc de MC Habitat,
- ⇒ Maintenir l'accès au logement social pour tous en partenariat avec les services de l'Etat, les collectivités et les associations.

# SOMMAIRE

Préambule.....	p.2
I) Garantir une transparence d'attribution dès la demande de logement.....	p.4
1) L'information et l'accueil des demandeurs.....	p.4
2) Gestion de la demande de logement social au sein de MC Habitat.....	p.4
3) Les règles d'instructions des dossiers présentés en CALEOL.....	p.4
a) Constitution du dossier de candidature : l'instruction préalable de MCH.....	p.5
b) Instruction des dossiers par la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements des logements.....	p.6
c) Les conditions d'occupation.....	p.9
d) Les critères d'occupation.....	p.10
e) Cas particuliers.....	p.11
f) Les garanties externes.....	p.11
g) Les décisions de la CALEOL.....	p.12
II) Soutenir et favoriser le parcours résidentiel des locataires de MC Habitat.....	p.13
III) Veiller aux équilibres sociaux au sein du parc de MC Habitat.....	p.14
IV) Maintenir l'accès au logement social pour tous en partenariat avec les services de l'Etat, les collectivités et les associations.....	p.15
V) Confidentialité et protection des données.....	p.16
VI) Evaluation et contrôle.....	p.16
VII) Glossaire.....	p.17
Règlement intérieur de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).....	p.19

## **I) GARANTIR UNE TRANSPARENCE D'ATTRIBUTION DES LA DEMANDE DE LOGEMENT**

Avec les évolutions réglementaires et notre rôle de bailleur social de proximité, nous garantissons une gestion des attributions avec des règles claires, objectives et opposables.

### **1) L'information et l'accueil des demandeurs**

Le site internet MC Habitat permet aux demandeurs de disposer des informations utiles à la constitution de leur dossier (les conditions d'accès – les plafonds de ressources – les pièces justificatives à produire...).

Depuis Avril 2015, les demandeurs peuvent déposer directement leur demande via internet sur le site du Serveur National d'Enregistrement : [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr) afin d'obtenir leur numéro unique.

Le dépôt des pièces justificatives peut également se faire via le site du Serveur National d'Enregistrement ou les demandeurs peuvent continuer de déposer leur dossier (CERFA et pièces justificatives) auprès de MC Habitat.

### **2) Gestion de la demande de logement social au sein de MC Habitat**

Conformément aux évolutions réglementaires qui ont modifié la gestion de la demande de logement, en 2015, la Direction de la Gestion Locative a réorganisé le pôle d'accueil de la demande. Les chargés de Clientèle accueillent et informent les demandeurs de logement social venant déposer leur demande de logement. Parallèlement, une personne du service de la Gestion Locative est dédiée à l'enregistrement de la demande de logement social et permet de valider leur dossier de demande afin de :

- Vérifier la conformité des dossiers,
- Préciser les choix des demandeurs,
- Informer sur la situation du logement social sur le territoire de MC Habitat,
- Expliquer le processus d'attribution des logements (rôle des réservataires, rôle de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

### **3) Les règles d'instructions des dossiers présentés en Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements des Logements et d'examen de l'occupation des logements**

Les propositions de candidatures sont nominatives. Elles sont présentées à la commission sous forme de fiche individuelle de synthèse par les services de MC Habitat.

Pour l'étude des candidatures, la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements examine les ressources des futurs locataires en tenant compte notamment du taux d'effort et du reste-à-vivre. Sont également examinés la stabilité des revenus du ménage, le tout en veillant à la nécessaire mixité sociale selon la situation du bien proposé.

## **a) Constitution du dossier de candidature : l’instruction préalable de MCH**

### **o Le dossier de candidature**

Le dossier de candidature doit comporter les pièces obligatoires suivantes :

- Un justificatif d’identité (carte nationale d’identité, passeport), titre de séjour en cours de validité, pour chacune des personnes majeures à loger ou, pour les enfants mineurs, livret de famille ou acte de naissance ;
- Le cas échéant, jugement de tutelle ou de curatelle ;
- Avis d’imposition des deux dernières années pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement.

Ainsi que les pièces complémentaires suivantes :

- Livret de famille ou document équivalent démontrant le mariage pour les personnes mariées ;
- Certificat de décès ou livret de famille pour les veufs (ve) s ;
- Attestation d’enregistrement du PACS ;
- Pour les personnes divorcées ou séparées : extrait du jugement, de l’ordonnance de non-conciliation ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel, prononcé de mesures d’urgence par le juge ou autorisation de résidence séparée ou déclaration judiciaire de rupture de PACS ;
- Enfant attendu : certificat de grossesse attestant que la grossesse est supérieure à 12 semaines ;

Tout document justificatif des revenus perçus :

- bulletins de salaire des 3 derniers mois et attestation de l’employeur pour les salariés ;
- dernier bilan ou attestation du comptable de l’entreprise évaluant le salaire mensuel perçu ou tout document comptable habituellement fourni à l’administration pour les non-salariés ;
- notification de retraite ou pension d’invalidité ;
- avis de paiement ASSEDIC ;
- bulletin de la Sécurité Sociale des indemnités journalières ;
- extrait du jugement des pensions alimentaires reçues ;
- attestation de paiement des prestations sociales et familiales (CAF).
- Attestation de loyer à jour et dernière quittance de loyer.

La commission donne le pouvoir aux services de MC Habitat en cas de non-retour des dossiers de candidats et suivant son appréciation de demander aux réservataires des compléments de liste. En application de la réglementation, MC Habitat se réserve le droit de compléter les listes de candidats proposés par les réservataires lorsqu’il y a moins de trois candidats proposés sur un logement. Il est fait exception à cette règle quand la commission examine les candidatures désignées par le Préfet, en application du 7<sup>ème</sup> alinéa du II de l’article L.441-2-3 du CCH (DALO).

### **o Titre de séjour et signature du bail**

Les candidats à un logement social doivent pouvoir justifier au moment de la signature du bail d’un titre de séjour prévu à l’arrêté du 15 mars 2010. Celui-ci rappelle que toute personne remplissant les conditions visées à l’art. R 441-1 et disposant de l’un des titres de séjour ou documents en cours de validité suivants peuvent bénéficier d’un logement social :

- Carte de résident.
- Carte de résident permanent.
- Carte de résident portant la mention « résident de longue durée - CE ».

- Carte de séjour « compétences et talents » ;
- Carte de séjour temporaire :
  - portant la mention « étudiant » ;
  - portant la mention « scientifique » ;
  - portant la mention « profession artistique et culturelle » ;
  - autorisant l'exercice d'une activité professionnelle à l'exception des cartes portant la mention « travailleur saisonnier », « travailleur temporaire » et « salarié en mission » ;
  - portant la mention « vie privée et familiale » à l'exception de la carte de séjour temporaire délivrée aux conjoints et enfants d'un étranger titulaire de la carte de séjour temporaire portant la mention « salarié en mission » ;
- Titre de séjour prévu par les traités ou accords internationaux et conférant des droits équivalents à ceux des titres mentionnés aux 1 à 5 du présent article ;
- Récépissé de demande de renouvellement de l'un des titres ci-dessus ;
- Récépissé délivré au titre de l'asile d'une durée de trois mois renouvelable portant la mention « reconnu réfugié autorise son titulaire à travailler » ou « reconnu apatride autorise son titulaire à travailler » ou « décision favorable de l'OFPRA/de la CNDA en date du... Le titulaire est autorisé à travailler » ou « a demandé la délivrance d'un premier titre de séjour » ;
- Titre de séjour spécial délivré par le ministère des affaires étrangères aux agents du corps consulaire et aux membres d'une organisation internationale ;
- Titre d'identité d'Andorran délivré par le préfet des Pyrénées-Orientales.
- Passeport monégasque revêtu d'une mention du consul général à Monaco valant autorisation de séjour ;
- Visa d'une durée supérieure à trois mois portant la mention « vie privée et familiale » délivré en application du septième alinéa de l'article L. 211-2-1, visa d'une durée supérieure à trois mois portant la mention « étudiant » mentionné à l'article R. 311-3 (6°), et visa d'une durée supérieure à trois mois portant la mention « salarié », mentionné à l'article R. 311-3.

En conséquence, MC Habitat doit refuser d'attribuer un logement à un demandeur dont le conjoint et/ou les enfants majeurs sont en situation irrégulière. De même, cette dernière pourra refuser l'attribution d'un logement à un demandeur dont le concubin est en situation irrégulière.

## **b) Instruction des dossiers par la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements**

### **o Validité des dossiers**

Conformément aux articles L.441-1 et L.441-2 CCH, la commission se réserve le droit aux vues de l'importance des éventuelles pièces manquantes de décider :

- De rejeter tout dossier incomplet ;
- D'accepter la candidature sous condition suspensive pour les motifs suivants :
  - o Production d'un avis d'imposition correspondant au revenu fiscal de référence déclaré dans le CERFA et conforme aux plafonds de ressources ;
  - o Production d'un titre de séjour conforme à l'arrêté du 1<sup>er</sup> février 2013 fixant la liste des titres de séjour.

Cette décision sera assortie d'un délai de production des pièces demandées ne pouvant excéder 10 jours, sauf cas exceptionnel accepté et défini par MC Habitat.

- **Les critères à prendre en compte**

- ⇒ ***Les plafonds de ressources***

Le respect des plafonds de ressources a un caractère impératif pour l'attribution des logements sociaux et intermédiaires et ce, quel que soit le contingent sur lequel le demandeur peut être positionné.

Ce principe est applicable aux demandeurs de logement comme aux demandeurs de mutation.

- ⇒ ***Dérogations préfectorales de ressources***

La réglementation donne la possibilité aux préfets d'accorder des dérogations aux plafonds de ressources. En effet, pour résoudre des problèmes graves de vacance de logements, faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles, permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations, ainsi que pour favoriser la mixité sociale, seul le Préfet peut fixer par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées au 1° de l'article R.441-1.

Cet arrêté fixé par le Préfet détermine les plafonds de ressources dérogatoires applicables. Il désigne les immeubles ou les secteurs qui font l'objet de la dérogation ainsi que la durée de celle-ci.

- ⇒ ***Ressources actuelles et revenus imposables***

Les revenus annuels imposables de l'année N-2 doivent être inférieurs ou égaux aux plafonds de ressources fixés chaque année le 01<sup>er</sup> janvier, par arrêté ministériel ; ces plafonds diffèrent selon la catégorie du logement à attribuer (PLAI ; PLUS ; PLS...).

La réglementation précise que si le ménage justifie d'une baisse de revenus d'au moins 10% par rapport à ses revenus déclarés peut demander à ce que soient pris en compte les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois. Cependant, le niveau de ressources devra être inférieur aux plafonds applicables.

- Pour les couples en cours de séparation

L'article L.441-1 du CCH autorise une individualisation des ressources du demandeur de logement social en instance de séparation (divorce ou rupture de PACS) :

- De couples séparés (situation attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du CCH,
- Rupture de PACS déclarée au Greffe du Tribunal d'Instance ou situation d'urgence attestée par une décision judiciaire (prononcé de la résidence séparée des époux).
- Violences entre conjoints, partenaires ou concubins : cette situation doit être constatée par le récépissé du dépôt de plainte de la victime.

- Prise en compte des enfants de couples séparés

La loi Elan a modifié la définition de la composition familiale. Désormais, sont également considérés comme personne vivant au foyer, en sus des personnes déjà mentionnées, les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

⇒ ***Le calcul de la capacité financière des ménages proposés en CAL***

La capacité financière du ménage est analysée de manière systématique au regard du coût locatif du logement : calcul du taux d'effort et du reste-à-vivre.

Cette analyse est réalisée en tenant compte du loyer, des charges comprises dans le logement. Lorsque les charges d'électricité ou de gaz sont individuelles, une estimation est prévue.

- **Calcul du taux d'effort (conforme à l'article R.441-3-1 du CCH):**

(Loyer + Charges) – allocation logement

Toutes ressources hors allocation logement

Le taux d'effort ne devrait pas dépasser le seuil de 33 %. Au-delà de cette limite, le dossier peut être refusé, sauf à démontrer que le reste-à-vivre est significativement supérieur au seuil de pauvreté en vigueur.

Conformément aux évolutions réglementaires liées à la loi Egalité Citoyenneté, la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements de MC Habitat pourra déroger aux critères financiers si le ménage s'inscrit dans le premier quartile défini par la loi et ce principalement sur le contingent de l'Office.

- **Calcul du reste-à-vivre :**

En parallèle du calcul du taux d'effort, il est impératif d'appréhender le niveau de vie des candidats en analysant le revenu par unité de consommation. En effet, les unités de consommation (UC) sont censées traduire les économies d'échelle réalisées par la vie en commun. Le niveau de vie est alors calculé en revenu mensuel et journalier par unité de consommation.

MC Habitat calcule les unités de consommation selon la base de l'échelle OCDE (également utilisée par l'INSEE), à savoir :

- ✓ 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.

- **Le seuil de pauvreté :**

Enfin, aux calculs du taux d'effort et du reste-à-vivre, MC Habitat a intégré un dernier critère : le seuil de pauvreté de la région Ile-de-France qui permet de tenir compte du coût de la vie qui est plus élevé en Ile-de-France.

Pour les familles dont les revenus sont en dessous du seuil de pauvreté, des mesures d'accompagnement pourront être demandées afin de rechercher une stabilité ou une progression au niveau des ressources ou bien assurer pendant une période le paiement des loyers.

Pour les familles n'atteignant pas les 50% du seuil de pauvreté, la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements et se réserve le droit de refuser le dossier. Cependant, une étude plus approfondie pourra au cas par cas donner lieu à une possibilité de dérogation à cette règle.

- **Stabilité des revenus :**

Pour juger de la stabilité des revenus, la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements se basera sur :

- ✓ La nature et l'évolution du contrat de travail.
- ✓ Sur la moyenne des ressources mensuelles.
- ✓ Sur l'évolution des ressources temporaires.

En fonction de ces différents critères d'analyse, la commission juge de la pertinence de l'attribution et s'autorise un refus pour non stabilité des revenus.

### **c) Les conditions d'occupation**

- ***Prise en compte du nombre d'occupants : les ménages divorcés ou en séparation***
- ⇒ *Principe de co-titularité et de solidarité*

Selon l'article 220 et 1751 du Code Civil, le bail conclu par un des époux est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux. Chacun des époux a le pouvoir à passer seul les contrats ayant pour objet l'entretien du ménage, ainsi toute dette contractée par l'un engage l'autre de manière solidaire.

⇒ *Les ménages divorcés ou séparés*

Les demandes venant de candidats divorcés ou séparés d'une vie maritale seront étudiées en fonction des éléments figurant dans le jugement de divorce ou le jugement rendu aux affaires familiales (garde d'enfants, pensions alimentaires...).

⇒ *Les ménages en instance de divorce ou de séparation*

Pour les dossiers de candidatures pour lesquels le divorce n'est pas encore prononcé, la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements des logements, pour statuer, devra envisager les risques inhérents à cette situation.

- Inadéquation entre la taille du logement et la taille de la famille liée à la garde des enfants.
- La répartition entre les époux des engagements financiers (crédits, dettes...).

⇒ *Éléments justifiant l'engagement d'une procédure de divorce ou de séparation*

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 auprès des bailleurs sociaux s'ils respectent les conditions réglementaires pour l'attribution d'un logement locatif social. (Réponse ministérielle du 10/02/2004).

⇒ *Divorce par consentement mutuel*

Lorsque les époux entament une procédure de divorce par consentement mutuel, ils déposent une requête en divorce auprès du Tribunal de Grande Instance. Ils doivent soumettre à l'approbation du juge aux affaires familiales ou par un organisme de médiation familiale, une convention réglant les conséquences du divorce.

⇒ *Le demandeur déjà propriétaire*

Si aucune disposition législative ou réglementaire applicable en matière d'attribution n'interdit par principe à un propriétaire de devenir locataire d'un logement Hlm, l'article L.441-2-2 du CCH, modifié par l'article 79 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion précise que : « Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus pour l'obtention de celui-ci ».

Il revient alors à la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements d'apprécier la situation au cas par cas.

**d) Les critères d'occupation**

Selon l'article L.621-2 modifié par la Loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017, il est considéré comme insuffisamment occupés les logements comportant un nombre de pièces habitables, cuisines non comprises, supérieur de plus de 1 au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Ainsi, une personne seule dans un trois pièces est en situation de sous-occupation.

Sur le principe de sur-occupation ou sous-occupation, la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements de MC Habitat se positionnera selon les critères suivants :

⇒ **En sur-occupation :**

Nombre de personnes	3 ou +	4 ou +	5 ou +	6 ou +	7 ou +	8 ou +
Type de logement	T1	T2	T3	T4	T5	T6

⇒ **En sous-occupation :**

Nombre de personnes	1	2 ou -	3 ou -	4 ou -
Type de logement	T3	T4	T5	T6

De plus, la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements appréciera la meilleure adéquation recherchée en prenant également en compte

l'occupation de la résidence, l'âge et le sexe des enfants et les problèmes de santé, en particulier sur le patrimoine ancien de MC Habitat.

### e) Cas particuliers

⇒ **Les conditions d'examen des demandeurs de logement ayant un antécédent avec l'organisme**

- Ancien locataire en litige souhaitant obtenir un logement

Toute demande venant d'un candidat ayant eu un litige de son fait avec MC Habitat et qui souhaite obtenir un logement sur notre parc, sera soumis à un examen minutieux.

- Squat ou occupation irrégulière

MC Habitat n'acceptera pas, par principe, des demandes de régularisation d'un squatter ou occupant sans titre, que ce soit sur le logement concerné ou sur tout autre logement de son parc.

### f) Les garanties externes

Conformément à l'article 22-1 de la loi du 06 juillet 1989, il ne sera pas demander de cautionnement physique sauf pour les étudiants boursiers de l'enseignement supérieur.

Garantie	Durée	Etendue	Critère d'éligibilité
AVANCE LOCAPASS	25 mois maximum	Versement total du montant du dépôt de garantie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole</li> <li>• Préretraités assimilés à des salariés en activité</li> <li>• Jeune de moins de 30 ans</li> </ul> <p><i>Pour en bénéficier, le locataire devra faire sa demande directement depuis le site <a href="http://locapass.actionlogement.fr">locapass.actionlogement.fr</a></i></p>
FSL ACCES	> ou = 6 mois	Totale ou partielle sur la période de garantie	Liés au Règlement Intérieur du FSL de Seine-et-Marne

⇒ **Les garanties entre occupants du logement**

• Solidarité pour les époux ou titulaires d'un PACS :

Les époux ou titulaires d'un PACS sont solidaires du paiement du loyer du domicile d'habitation même si le bail n'a été signé que par l'un d'entre eux. Chaque époux ou titulaire d'un PACS peut donc être tenu de payer la totalité du loyer, même en cas de séparation. La solidarité cesse avec le divorce ou la rupture du contrat de PACS inscrits sur les registres d'état civil.

• Solidarité et garantie pour les concubins et colocataires :

Lorsque le bail est signé par plusieurs personnes, le bail prévoit expressément la solidarité de chaque signataire.

## **g) Les décisions de la Commission d'Attribution et d'examen de l'occupation des logements**

La commission examine systématiquement trois dossiers, sauf cas prévu par les textes réglementaires. Cette obligation de présentation de candidatures multiples sur un même logement est un gage de transparence.

Pour chaque candidat, la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements prend l'une des décisions suivantes :

<b>DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS</b>
<b>1. Attribution du logement proposé à un candidat.</b>
<b>2. Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité (Attribution 1. Attribution 2. Attribution 3...).</b> L'attribution du logement étant proposée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article <b>R.441-10</b> par le ou les candidats classés devant lui.
<b>3. Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive,</b> lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution. Ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution.
<b>4. Non-attribution au candidat du logement proposé.</b>
<b>5. Rejet pour irrecevabilité d'accès au parc social</b> (dépassement de plafonds).

- Les attributions d'urgence :

La circulaire du 27 mars 1993 prévoit qu'un ménage puisse être accueilli dans un logement, et l'attribution prononcée ultérieurement par la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements de Logements. De telles pratiques ne peuvent rester que tout à fait exceptionnelles mais possibles dans d'incendies ou autres sinistres rendant le logement impropre à sa destination.

La procédure adaptée dans ce contexte d'urgence est régie selon les modalités suivantes :

- Le service de Gestion Locative étudie le degré et la nature de l'urgence et définit les pistes de solution adaptée.
- La Direction prend l'attache du Président de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements de logements pour accord de la mise en œuvre du relogement d'urgence.
- Le dossier est présenté à la réunion de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements qui suit le relogement afin de valider le dossier administrativement.
- Une convention d'occupation précaire d'occupation est signée entre le locataire et MC Habitat.
- Dès la fin des travaux du logement sinistré, le locataire restitue les clés du logement prêté et réintègre son logement d'origine.

En parallèle des principales évolutions réglementaires de la gestion de la demande, MC Habitat s'est lancée en 2015 dans une refonte de la politique d'attribution à destination de ses locataires.

## **II) SOUTENIR ET FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES LOCATAIRES**

Plus de 13 % des demandeurs de logement social sur Chelles sont locataires de MC Habitat. Face à l'augmentation du nombre de demandeurs de mutations, MC Habitat mène depuis plusieurs années, une politique dynamique de changement de logements pour ses locataires.

En 2015, le Conseil d'Administration a validé de nouvelles orientations en matière d'attribution de logements aux locataires. En effet, face à une paupérisation de nos locataires (66% des locataires ont des ressources inférieures aux plafonds de ressources PLUS), il était important de simplifier la procédure de demande de mutation afin de favoriser la mobilité de nos locataires.

Aujourd'hui nos priorités sont de répondre aux personnes en situation de handicap, les personnes vieillissantes ainsi que les familles en sous-occupation et sur-occupation. Parallèlement, nous sommes également attentifs aux personnes ayant des difficultés économiques et tentons ensemble de trouver des solutions de relogement en adéquation avec leurs ressources et leur composition familiale.

Chaque demande de mutation est enregistrée informatiquement et codifiée en fonction de l'ancienneté, du motif de la demande et des critères d'urgences.

Un système de points permet de qualifier les demandes et de les classer par ordre de priorité. Un nouvel entrant ne peut déposer un dossier de demande de mutation qu'après dix-huit mois d'occupation du logement actuel.

Les mutations, dans la mesure où elles entraînent la signature d'un nouveau contrat de location, sont examinées par la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements des Logements. Elles sont soumises à toutes les conditions d'attribution, notamment au respect des plafonds de ressources. (Hors en cas de sous-location ou handicap prévu aux articles L482-1 et L482-2 du CCH). Les demandeurs devront répondre également de la bonne exécution de leurs obligations vis-à-vis de MC Habitat (paiement régulier du loyer, tenue correcte du logement, respect du voisinage).

Au-delà de 3 propositions refusées correspondant aux besoins, le demandeur de mutation recevra une lettre lui signifiant sa perte de priorité.

Dans le but de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires et afin de répondre aux obligations réglementaires de la loi Egalité Citoyenneté du 27 Janvier 2017, la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements de Logements de MC Habitat pourra déroger aux règles de calcul du reste-à-vivre et du taux d'effort afin d'attribuer un logement à ses locataires. Il existe également un autre cas de demande : l'inter-échange.

- L'inter-échange

Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans le même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant (article 9 de la Loi du 06 juillet 1989).

La Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements examinera les demandes d'inter-échanges en vérifiant que les conditions prévues par la loi sont bien respectées.

- Le maintien dans les lieux en cas d'abandon de domicile ou décès du locataire

• **En cas d'abandon de domicile :**

- Au profit du conjoint,
- Au profit des ascendants ou descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile,
- Au profit du partenaire lié au locataire par un PACS,
- Au profit des ascendants du concubin notoire ou des personnes à charges qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile. (article 14 de la Loi du 06 Juillet 1989)

• **En cas de décès du locataire :**

La régularisation de la situation sera alors soumise à l'approbation du service de la Gestion Locative qui vérifiera que le demandeur du droit de suite rempli bien les conditions d'attribution, et respecte bien les règles d'attribution en ce qui concerne les critères d'occupation ou le respect du taux d'effort.

En tout état de cause le droit de suite ne peut s'appliquer que si le bail n'a pas été résilié.

MC Habitat accorde une priorité, pour autant qu'il est possible aux demandes de mutation de logement à l'intérieur de son patrimoine et cela afin de concourir aux objectifs précédemment évoquée :

- Accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel
- Réguler les problématiques de santé et de handicap, les situations de sous-occupation et sur occupation.

Parallèlement, MC Habitat tente de veiller aux équilibres sociaux afin d'assurer une mixité sociale dans les résidences et les quartiers. Comme il est dit aux articles L-441.1 et R.441-3 du CCH, l'attribution des logements sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement et doit favoriser l'égalité d'accès au logement des demandeurs et la mixité sociale des villes et quartiers.

### **III) VEILLER AUX EQUILIBRES SOCIAUX AU SEIN DU PARC DE MC HABITAT**

De par la loi, le logement social a pour fonction de loger à un prix modéré tous ceux qui ne peuvent y parvenir par le jeu du marché. Dans cet esprit, le logement social s'adresse donc à une population certes modeste, mais pas exclusivement à sa composante la plus pauvre. En effet, les plafonds de ressources prévus par la loi permettent à une grande partie de la population d'y prétendre.

La Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements est attentive à la préservation des équilibres sociaux et de la mixité sociale au sein du patrimoine géré par MC Habitat. La Commission apportera une attention toute particulière sur une juste répartition de l'occupation (couples, familles monoparentales, personnes inactives, familles nombreuses, etc...) sur le parc.

MC Habitat entend répondre :

- ✚ A la volonté de maintenir l'attractivité du parc permettant l'accueil de tous ;
- ✚ Au souci de ne pas détourner de son patrimoine les ménages les plus stables au plan économique et social ;
- ✚ Au souhait d'accompagner avec tous les acteurs du territoire les ménages les plus défavorisés ;
- ✚ A l'exigence d'assurer un équilibre de peuplement et de mixité sociale, dans les résidences, les quartiers, et les communes.

Dans le cas de la livraison de programmes neufs, MC Habitat recherche avec ses partenaires un peuplement équilibré lors de la première mise en location. Une réunion entre réservataires, est systématiquement organisée, afin de conjuguer harmonieusement les priorités de chaque réservataire et l'équilibre de l'ensemble du groupe immobilier.

### **IV) MAINTENIR L'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL POUR TOUS EN PARTENARIAT AVEC LES SERVICES DE L'ÉTAT, LES COLLECTIVITES ET LES ASSOCIATIONS**

MC Habitat s'engage aux côtés des acteurs de la gestion de la demande à favoriser l'accès au logement de tous les ménages éligibles au logement social, y compris les ménages relevant des publics prioritaires.

En tant que partenaire de l'Etat, il est important de rappeler que MC Habitat remplit largement ses objectifs de relogements des publics prioritaires :

- Dans le cadre des objectifs de la convention d'utilité sociale 2011-2016, MC Habitat a inscrit un objectif de 15 % de ses attributions aux ménages prioritaires DALO. Cet objectif est largement dépassé avec plus de 20 % d'attributions consacrées à ces ménages.
- Les ménages labellisés au titre de l'Accord Collectif Départemental. L'objectif actuellement fixé par l'Etat pour la Seine-et-Marne est de 1 962 relogements par an.

- Les ménages sortants d'hébergements ou de logements adaptés, afin de créer une fluidité dans ces structures et la concrétisation d'un parcours de l'hébergement vers le logement.
- Les ménages en situation de handicap qui figurent au premier rang des priorités fixées par l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

⇒ **Proposer un accompagnement social adapté**

Depuis plusieurs années, MC Habitat travaille en étroite collaboration avec une association locale d'insertion par le logement afin d'aider les ménages en difficultés économiques et sociales. Par le biais d'un accompagnement social des locataires en difficultés, MC Habitat aide plus d'une dizaine de familles par an.

Parallèlement, MC Habitat mobilise en tant que besoin les partenaires de l'accompagnement social afin d'assurer un suivi des ménages prioritaires tels que les ACD et les DALO.

L'enjeu est de mobiliser l'ensemble des partenaires afin de pouvoir accueillir tous les ménages et assurer une mixité sociale des quartiers.

## **V) CONFIDENTIALITE ET PROTECTION DES DONNEES**

MC Habitat assure un traitement des données à caractère personnel pour la gestion et l'attribution des demandes de logement social.

Les données collectées sont indispensables à cette gestion et sont utilisées :

- En interne, par les services concernés de MC Habitat
- En externe, peuvent être destinataires des informations, chacun pour ce qui les concerne et dans la limite de leurs attributions respectives :
  - Les partenaires sociaux habilités à proposer un accompagnement social à l'occasion de l'instruction d'une demande de logement social en locatif,
  - Les organismes autorisés par une disposition légale à obtenir la communication de données à caractère personnel relatives aux demandes locatives de logements sociaux.

## **VI) EVALUATION ET CONTROLE**

Dans le cadre de la démarche qualité validée en 2017 par MC Habitat, le processus de « Gestion de la Demande » sera évalué et contrôlé afin d'assurer la bonne mise en œuvre des éléments centraux du processus.

Un bilan des orientations d'attribution est présenté au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il est présenté et commenté devant le Conseil d'Administration. Il rend compte de l'atteinte des objectifs du présent document.

Après adoption, il fait l'objet d'une communication publique sur le site de MC Habitat.

# Glossaire

## - **APL ou AL : Aide personnalisée au logement (APL) ou Aide au logement (AL)**

Ces aides sont versées par la Caisse d'allocations familiales (CAF) en fonction de la composition familiale, des revenus et du montant du loyer. L'aide personnalisée au logement (APL) est versée au bailleur qui la déduit du montant de la quittance du locataire pour les logements conventionnés. L'aide au logement (AL) est versée par la CAF aux personnes locataires d'un logement non conventionné.

## - **Catégories de financement du logement social**

- o PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- o PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- o PLS (Prêt Locatif Social)
- o PLI (Prêt Locatif Intermédiaire).

Ces différents prêts correspondent aux différentes catégories de logements sociaux qui vont du logement très social (PLAI, celui pour lequel le loyer est le moins élevé) au logement dit intermédiaire (entre le logement social et les logements du marché privé, ce sont les PLS et PLI pour lesquels les loyers sont les plus élevés). Les logements PLUS se situent entre le très social et l'intermédiaire. Les locations de l'ensemble de ces catégories de logements sociaux doivent respecter les différents plafonds de ressources, définis chaque année par circulaire ou arrêté (cf. Plafonds de ressources).

## - **Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements (CALEOL)**

La Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements étudie les dossiers des candidats en vue de leur attribuer un logement locatif social adapté à leur situation. Outre les six membres désignés par le conseil d'administration de MC Habitat, les membres suivants ou leur représentant sont également appelés à siéger : le Maire (ou son représentant) de la commune où sont attribués les logements, le Préfet de Seine-et-Marne (ou son représentant), le Président de la Communauté d'Agglomération de Paris Vallée de la Marne (ou son représentant).

Pour chacun des logements à attribuer, la commission examine au minimum trois demandes, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats ou lorsqu'elle est amenée à examiner la candidature de personnes désignées par le préfet à la suite d'une décision de la commission départementale de médiation les jugeant prioritaires au titre du Droit au logement opposable (cf. DALO).

## - **Commission départementale de médiation DALO**

Toute personne, qui a effectué une demande de logement ou d'hébergement et qui n'a pas reçu de réponse adaptée à sa demande, peut saisir dans certaines conditions la commission départementale de médiation au titre du Droit au logement opposable (DALO). Si la commission considère que la demande est prioritaire et qu'un logement doit lui être attribué en urgence, elle transmet la demande au préfet avec les caractéristiques que doit avoir le logement ou l'hébergement.

## - **Contingent**

On parle de contingent Mairie, de contingent Préfectoral ou de contingent Action Logement, c'est-à-dire la part de logements locatifs sociaux réservés à l'une ou l'autre de ces institutions (cf. Réservataires).

## - **Collecteur Action Logement**

Les entreprises de plus de 20 salariés cotisent 0,45 % de leur masse salariale auprès des organismes collecteurs d'Action Logement et les entreprises de plus de 10 salariés peuvent bénéficier de leurs services. Parmi les actions menées par Action Logement figure la réservation de logements appartenant aux organismes de logements sociaux au profit des salariés des entreprises cotisantes. Ils distribuent également des aides telles que l'avance gratuite du dépôt de garantie et peuvent accorder aux bailleurs des garanties contre les impayés de loyers.

#### - **Droit au logement opposable (DALO)**

Loi de mars 2009 qui garantit le droit au logement par l'État, aux personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant. La loi précise un certain nombre de critères de priorité et parmi eux : les personnes hébergées ou logées temporairement, les personnes handicapées, les personnes mariées vivant maritalement ou pacsées victimes de violences au sein du couple, les personnes logées dans un logement insalubre ou dangereux.

#### - **Fonds de solidarité pour le logement (FSL)**

Cofinancé en majorité par l'État, le département et les bailleurs sociaux, le FSL accorde des aides financières aux personnes en difficulté pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir. Il finance également des mesures d'accompagnement social liées au logement (ASLL) et mandate des associations conventionnées par ses soins, appelées « associations d'insertion par le logement » pour mettre en œuvre ces mesures. Il s'inscrit dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

#### - **Numéro unique**

Disposition de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998. Depuis le 28 mars 2011, le numéro unique qui figure sur l'attestation d'enregistrement que reçoit le demandeur de logement HLM en Île-de-France est un numéro régional valable dans tous les départements de l'Île-de-France. Le numéro unique est obligatoire pour passer en Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements de logements.

#### - **Plafonds de ressources**

Ils concernent les revenus fiscaux de référence que les candidats locataires ne doivent pas dépasser pour l'attribution d'un logement social. Ils sont révisés chaque année, le 1<sup>er</sup> janvier. Ils s'appliquent aux logements sociaux et sont différents selon la catégorie du logement (PLUS, PLI, PLS, PLAI...).

#### - **PLAI, PLUS, PLS, PLI**

Voir « catégories de financement du logement social ».

#### - **Réservataires**

Institutions ou sociétés qui bénéficient de la réservation d'un certain nombre de logements locatifs sociaux en contrepartie de terrains, financements ou garanties de financement qu'elles ont apportés lors de la construction de ces logements (cf. Contingent).

#### - **Taux d'effort**

C'est le montant maximal qu'un ménage peut consacrer à son loyer. Il se calcule selon des modalités définies dans l'arrêté du 10 mars 2011, soit :

$$\frac{(\text{Loyer} + \text{Charges}) - \text{allocation logement}}{\text{Toutes ressources hors allocation logement}}$$

#### - **1 % logement**

Voir Collecteur Action logement.



**REGLEMENT INTERIEUR**

**DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE**

**L'OCCUPATION DES LOGEMENTS<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Règlement intérieur de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements approuvé par le Conseil d'Administration de MC Habitat le 13 mars 2019

## Préambule

Le présent règlement est établi en fonction des textes en vigueur, ainsi toute nouvelle disposition légale qui viendrait à paraître après l'établissement de ce document se substituera de plein droit aux règles énoncées.

### 1/ RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

#### *Art. 1 – Le contexte juridique*

Conformément aux dispositions des articles **L441-2** du CCH (**Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifié par la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017**) et **R441-9** du CCH (**Décret n° 2015-522 du 12 mai 2015**), le Conseil d'Administration, doit mettre en place un règlement intérieur fixant les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements. Il précise en outre les règles de quorum applicables en matière de validité des délibérations de la Commission.

A compter du 01<sup>er</sup> janvier 2016, le règlement intérieur de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements est rendu public, selon les modalités incluant sa mise en ligne sur le site internet de l'Office.

#### *Art. 2 – Objet des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements*

Chaque Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements a pour objet d'attribuer « nominativement » chaque logement locatif mis ou remis en location conformément aux textes et orientations définies par le Conseil d'Administration.

Selon l'article **L441-1** et **L441-2** du CCH, les commissions d'attribution des logements procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires ainsi qu'aux personnes visées au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

#### *Art. 3 – Composition des commissions*

- Membres désignés par le Conseil d'Administration de MC Habitat

Chaque Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements est, conformément à l'article **L441-2** ci-dessus référencé du Code de la Construction et de l'Habitation, composée de six administrateurs dont un représentant les locataires. L'article 75 de la loi Egalité Citoyenneté modifie la composition des membres de droit de la commission.

- Membres de droit

Le Maire des communes ou leur représentant où sont implantés les logements à attribuer, sont membres de droit de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements et participe avec voix délibérative uniquement pour les logements situés sur le territoire de la commune qu'il représente. En revanche, la voix du Maire ou de son représentant ne compte pas dans le quorum.

Le représentant de l'Etat dans le département, les présidents des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat sont de nouveaux membres de droit de la commission.

- Membres avec voix consultative

Le Président de la Commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du lieu d'implantation des logements proposés en Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements.

Le Préfet de Seine-et-Marne, ou l'un de ses représentants, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission.

*Art. 4 – Durée du mandat des membres de la commission*

La durée du mandat de chaque membre de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements désigné par le Conseil d'Administration de MC Habitat est limitée à trois ans. (**Circulaire du 27 mars 1993** relative aux règles applicables en matière de commissions d'attribution dans les organismes de logement social)

Ce mandat peut être renouvelé pour des périodes de durées inférieures ou identiques et révoqué à tout moment par le même conseil.

*Art. 5 – Remplacement d'un membre désigné par le Conseil d'administration de MC Habitat*

En cas de révocation, non renouvellement du mandat ou de perte de la qualité d'administrateur qui permettait à un membre de siéger à une commission d'attribution, le Conseil d'Administration de MC Habitat devra pourvoir à son remplacement en désignant un nouveau membre, dans les mêmes conditions de nomination que le membre remplacé.

*Art. 6 – Présidence de la Commission*

Les six membres de la Commission élisent en leur sein, à la majorité, un Président.

En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, les membres présents devront désigner en leur sein celui des membres qui doit présider la séance.

Le Président dispose, lors des séances, d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix (**R 441-9**).

En outre, et en cas de présence, du Maire de la commune où est implanté le logement attribué, ou son représentant, celui-ci dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix (**L 441-2**).

*Art. 7 – Modalités de réunion de la commission*

Les membres de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements sont convoqués aux séances selon le planning semestriel défini en Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements et transmis par les services de MC Habitat.

Le Préfet de Seine-et-Marne est destinataire des convocations aux réunions de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements. Il lui sera adressé l'ordre du jour 48h avant la commission.

De même, une information particulière est donnée 48 heures avant la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements aux Maires des communes pour lesquelles un logement situé sur leur commune est présenté en commission.

Chaque commission peut valablement délibérer si trois membres de la commission sont présents.

En cas d'absence d'un membre de droit de la commission, celui-ci pourra donner pouvoir à un autre membre assistant à ladite commission. Le pouvoir sera comptabilisé en tant que voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents.

Après chaque réunion il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de séance de la commission. Les procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique.

#### *Art. 7 Bis – CALEOL dématérialisée*

L'article L.441-2 (dernier alinéa du III) du CCH donne la possibilité que « la séance de la Commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon les modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'Etat dans le département. Pendant la durée de la Commission d'attribution numérique, les membres de la Commission font part de leurs décisions de manière 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 et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une Commission d'attribution physique ».

En cas de transmission des données, un engagement préalable des membres de la Commission sera demandé aux fins de destruction des données réceptionnées au terme de la Commission.

Il sera indiqué dans le Procès-Verbal de la Commission d'Attribution le détail et les raisons des mesures dérogatoires qui auront été prises ».

#### *Art. 8 – Exercice des fonctions de membre de la commission*

Pour chaque commission, les membres désignés par le Conseil d'Administration de MC Habitat exercent leur fonction à titre gratuit.

Il en est de même si l'un des membres exerce la fonction de Président de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements des logements.

Les membres de la commission pourront obtenir remboursement de leur frais de transport par MC Habitat.

#### *Art. 9 – Périodicité et lieu de réunion des commissions*

Chaque Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements est réunie aussi souvent que nécessaire et normalement deux fois par mois, et au minimum une fois toute les trois semaines au siège de MC Habitat ou en visioconférence, sauf en cas de force majeure.

En cas d'urgence, et notamment si la commission ne peut pas être réunie rapidement, chaque membre de ladite commission pourra donner son accord écrit ou par téléphone

pour une attribution nominative qui devra être validée par la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements qui suivra.

*Art. 10 – Compte rendu de l'activité de la commission*

Chaque commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration suivant, selon les modalités définies par la loi.

Parallèlement, les procès-verbaux des commissions d'attribution sont transmis à chaque Conseil d'Administration et figurent à ce titre dans le registre des délibérations.

Un compte-rendu de l'activité de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements sera adressé au Préfet de Seine-et-Marne ainsi qu'au Président de la collectivité de rattachement de l'Office.

*Art. 11 – Confidentialité*

Conformément aux textes applicables toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements sont tenues à la confidentialité totale à l'égard de toutes les informations qui sont portées à leur connaissance.

## **2/ LES DECISIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS**

*Art. 1 – Instruction des dossiers et modalités de présentation*

La Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements prévue à l'article **L.441-2** procède à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles **L.441-1**, **L.441-1-1** et **L.441-1-2** ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, la commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand la commission examine les candidatures désignées par le Préfet en application du 7<sup>ème</sup> alinéa du II de l'article **L.441-2-3**.

Pour chaque candidat, la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements prend l'une des décisions suivantes :

- a) Attribution du logement proposé à un candidat ;
- b) Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant proposé au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article **R.441-10** par le ou les candidats classés devant lui ;
- c) Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire

sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution ;

- d)** Non-attribution au candidat du logement proposé ;
- e)** Rejet pour irrecevabilité d'accès au parc social (dépassement de plafonds).

*Art. 2 – Les critères d'urgence*

En cas d'extrême urgence (sinistre, catastrophes naturelles entraînant la destruction du logement ou l'incapacité à habiter le bien), le dossier du locataire faisant l'objet d'un relogement d'urgence (convention précaire d'occupation) sera présenté en Commission d'Attribution et d'Examen de l'occupation des logements pour validation administrative du dossier. Le réservataire du logement réquisitionné devra en être averti.