

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS



PRÉAMBULE

Seqens, engagée en 2014 dans une démarche RSE, entend répondre par cette politique d'attribution à deux grands enjeux, la satisfaction des demandeurs et locataires d'une part et l'éthique responsable dans toutes les relations avec des tiers.

Par ce document, Seqens s'engage avec rigueur et transparence des pratiques à répondre à la fois à la demande de logements en croissance continue dans notre région et à la précarité accrue des demandeurs en veillant à l'équilibre de peuplement de ses résidences et des territoires.

Consciente de participer au maintien et au développement de la cohésion sociale dans ses résidences, Seqens, dans l'acte d'attribution de logements, concilie :

- ▶ L'accueil des primo demandeurs et le parcours résidentiel des locataires en place dans un souci d'équilibre socio-économique des résidences de son patrimoine,
- ▶ L'accueil des jeunes rencontrant une difficulté à accéder à leur premier logement et la décohabitation toujours plus tardive du fait de la crise sociale et du coût du logement,
- ▶ La mobilité des personnes en sous-occupation ou sur-occupation afin de permettre une bonne adéquation de leurs conditions de vie et leur situation économique,
- ▶ L'accompagnement des locataires en difficultés économiques et/ou sociales en proposant des solutions de mobilité qui tiennent compte de leurs problématiques.

Cette politique s'inscrit bien entendu dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires régissant l'attribution des logements sociaux, telles que précisées dans les articles L. 411 à L. 441-2-5 et R. 411-1 à 14 du Code de la Construction et de l'Habitation, et prend en compte les engagements que Seqens a contracté avec ses différents partenaires.

Elle se réfère également aux articles L. 441-1 et R. 441-1 pour les conditions dans lesquelles les logements sociaux sont réservés dans leur intégralité au profit de l'Etat, des collectivités locales et d'Action Logement ; les candidats étant donc désignés par ces réservataires sur les logements libérés après chaque congé. Enfin, le rôle de la Commission d'Attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) consacrée par la loi est rappelé dans ce document, comme étant la seule instance compétente pour attribuer nominativement chaque logement libéré.



La politique d'attribution s'articule autour de cinq engagements structurants :

- 1 . Accueillir et accompagner les demandeurs de logement**
- 2 . Définir et garantir des règles d'attribution des logements transparentes respectant la mixité sociale**
- 3 . Développer et valoriser le lien avec les partenaires et les territoires**
- 4 . Informer et rendre compte de manière claire et transparente sur les attributions**
- 5 . Promouvoir le parcours résidentiel des locataires**

Tout cela dans un contexte en pleine mutation avec la loi ELAN, la perspective de la mise en œuvre de la gestion en flux des contingents et le contexte particulier de l'Île de France.



1.

ACCUEILLIR ET ACCOMPAGNER LES DEMANDEURS :

LE CIRCUIT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Depuis mars 2011, le demandeur d'un logement social doit renseigner un formulaire national CERFA prévu à cet effet. Seul ce document, accompagné de la copie d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour en cours de validité, permet le dépôt et l'enregistrement d'une demande de logement social.

En sa qualité de bailleur social, Seqens enregistre les demandes de logements sociaux. Elle délivre aux demandeurs dans un délai de 8 jours les attestations d'enregistrement comportant leur numéro unique et confirme leur inscription dans le fichier national des demandeurs de logement social.

Un formulaire de demande de logement vierge est adressé à toute personne ayant transmis par courrier ou déposé dans une des Directions Déléguées, une demande de logement formulée sur papier libre.

Depuis 2014, ce formulaire peut être également téléchargé depuis le site internet de Seqens sur lequel les demandeurs peuvent trouver de nombreuses informations pour les accompagner (Rubrique : Louer / Je souhaite louer un logement).

Seqens envoie une nouvelle attestation d'enregistrement pour toute demande de renouvellement reçue dans le cadre de la gestion de la demande de logement social.

LA PROTECTION DES INFORMATIONS DES DEMANDEURS

Enfin, la conformité et la confidentialité des informations collectées sont garanties par le respect des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du décret du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement de la demande de logement.

UN SUIVI PERSONNALISÉ

Le demandeur, désigné par un réservataire pour l'attribution d'un logement de son contingent, est pris en charge au sein de Seqens par un interlocuteur unique depuis la constitution du dossier à la signature du bail du logement attribué.

2.

DES RÈGLES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS TRANSPARENTES EN LIEN AVEC LA MIXITÉ SOCIALE

LE RÔLE PARTICULIER DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (C.A.L.E.O.L)

L'attribution des logements libérés comme des logements neufs relève exclusivement de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements dans le respect du cadre réglementaire, repris dans le règlement intérieur validé par la Conseil d'Administration de Seqens (annexe 1).

La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements délibère selon des critères réglementaires définis notamment dans le respect du Droit au Logement Opposable et dans la recherche de mixité sociale au sein du patrimoine telle que défini dans la loi Egalité Citoyenneté et la loi ELAN.

Ces règles sont opposables aux candidatures transmises par les réservataires et ce quel que soit le contingent concerné (Etat, Collectivité territoriale ou Action Logement...).

Les collectivités locales sont invitées systématiquement aux commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements et leur participation effective est recherchée dans ces commissions pour trouver un consensus sur les décisions d'attribution des logements.

Conformément à la nouvelle compétence attribuée à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, la société organisera l'examen triennal des conditions d'occupation de certains ménages occupants des logements dans les zones géographiques définies par décret et ce afin de proposer une meilleure adéquation entre les situations des ménages et les caractéristiques des logements.



UN EXAMEN DES DOSSIERS DE CANDIDATURES DANS LE RESPECT DES RÈGLES DE DROIT ET DE DÉONTOLOGIE

L'examen d'un dossier de candidature est réalisé dans sa globalité en tenant compte :

- ▶ Des critères de recevabilité légaux,
- ▶ De l'appréciation économique (taux d'effort et reste à vivre) mais aussi du niveau du loyer résiduel (déduction faite des aides au logement perçues) dans le logement actuel comparé au niveau du loyer résiduel (déduction faite des aides au logement projetées) dans le logement proposé,
- ▶ De l'adéquation du logement avec la composition familiale du candidat afin de prévenir la sur-occupation et la sous-occupation.

DES CRITÈRES RÉGLEMENTAIRES

Comme indiqué, la commission d'attribution de logements et d'Examen de l'Occupation des Logements délibère sur la base des critères réglementaires suivants :

- ▶ Le respect des plafonds de ressources : la justification des ressources (N-2) est nécessaire pour permettre de mesurer si le ménage répond aux conditions d'accès au logement social,
- ▶ La justification de la nationalité française ou de l'autorisation de séjour en France est nécessaire à l'examen du dossier du demandeur,
- ▶ La notion de résidence principale au sens de logement effectivement occupé au moins 8 mois de l'année par an, sauf obligation professionnelle, soit par le bénéficiaire, soit par le conjoint.

Les textes de référence sont en annexe 2 du présent document



DES CRITÈRES COMPLÉMENTAIRES TRANSPARENTS

Dans le prolongement logique des critères réglementaires (annexe 2), Seqens a défini des critères d'attributions complémentaires permettant de renforcer la transparence des attributions prononcées par la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements dans un souci de priorisation des demandes sociales.

Ces critères reposent sur les notions suivantes :

Le caractère d'urgence du relogement, pouvant être caractérisé par :

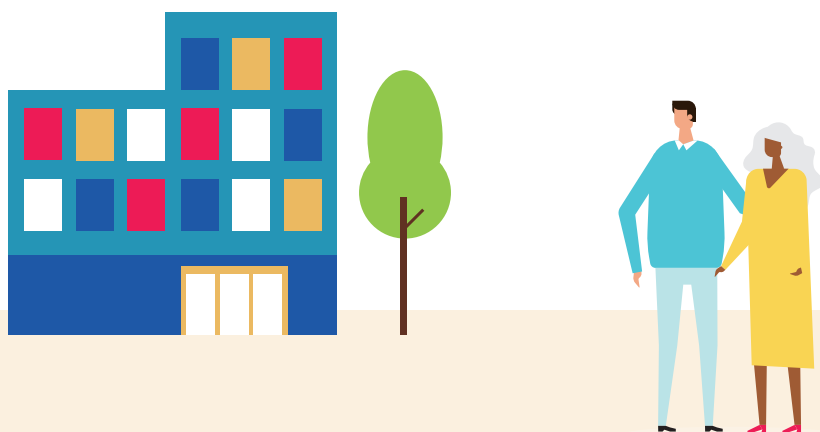
- ▶ les critères d'éligibilité au Droit Au Logement Opposable et ou la reconnaissance « public prioritaire » telle que définie dans la loi ELAN,
- ▶ le relogement dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine.

Le besoin de relogement, pouvant être caractérisé, sans ordre de priorité, par :

- ▶ L'inadéquation du logement actuel aux ressources, ou à la composition familiale du demandeur, ou à l'exercice d'une activité professionnelle particulière telle que celle des assistantes maternelles,
- ▶ La décohabitation, la recherche d'un premier logement pour les jeunes actifs aux ressources modestes,
- ▶ La mutation à l'intérieur du parc de Seqens, motivée par la recherche d'un logement adapté à la situation de la famille,
- ▶ Le rapprochement du lieu de travail, d'un centre de soin médicalisé
- ▶ L'absence de logement pérenne,
- ▶ La nécessité de sortie du parc privé.

L'ancienneté de la demande de logement permettant d'arbitrer entre plusieurs candidatures à situation équivalente

Pour éclairer cette appréciation, Seqens a établi en annexe 3 du document un cadre d'examen des demandes.



UNE EXPERTISE SOCIALE EN APPUI DES CANDIDATS

La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements peut solliciter l'expertise des conseillères sociales de Seqens au profit des candidats dont la situation sociale peut présenter des fragilités. Cette approche permet d'approfondir la situation sociale de la famille, de mobiliser les aides nécessaires à son emménagement et éventuellement de mettre en place un accompagnement social adapté.

Seqens actionne tous les dispositifs (AVDL, ASLL, FSL) pour sécuriser l'accès au logement des ménages.

Pour permettre une meilleure appréhension de la situation des ménages, Seqens s'appuie sur les outils mis en œuvre par la profession notamment l'outil partagé d'évaluation des situations au regard au logement élaboré par l'AFFIL.

UNE DÉCISION D'ATTRIBUTION RÉACTIVE

La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de Seqens est décentralisée dans chacune des six Directions Déléguées pour offrir une plus grande proximité aux partenaires amenés à y siéger. Elle se réunit chaque semaine pour permettre un examen approfondi des dossiers de candidatures. Conformément à la réglementation, Seqens sollicite la multi-proposition de candidatures par les réservataires.

A l'issue de chaque Commission d'Attribution Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, un procès-verbal reprenant toutes les décisions est établi et signé par son Président de séance.

Les décisions sont communiquées aux candidats dans les 48 heures. Lorsque la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements émet un avis de non-attribution, le candidat concerné reçoit un courrier précisant de manière circonstanciée le motif de cette décision.





3.

DÉVELOPPER ET VALORISER LE LIEN AVEC LES PARTENAIRES ET LES TERRITOIRES

LA MIXITÉ SOCIALE DES VILLES ET DES QUARTIERS

La recherche de mixité sociale, en lien avec les partenaires locaux, fait partie du processus de décision de la Commission d'Attribution Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de Seqens, dans le cadre de la définition donnée par les articles L 441-1 et R 411-3 du CCH, l'attribution des logements sociaux devant notamment tenir compte de la diversité de la demande constatée localement et favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

DES ORIENTATIONS D'ATTRIBUTION DÉFINIES EN LIEN AVEC LES PARTENAIRES LOCAUX

Les orientations sont définies par le Conseil d'Administration de Seqens en tenant compte des dispositifs locaux prévus par les Plans Locaux de l'Habitat (P.L.H.) et de la mise en place des nouveaux Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville. A ce titre, Seqens s'inscrit activement dans les dispositifs de concertation avec les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale ou les établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris. (CIL, CIA, ...)

DES RELATIONS CONSTRUCTIVES AVEC LES RÉSERVATAIRES

La désignation des candidats relevant presque exclusivement des réservataires, ces derniers contribuent de manière déterminante à l'objectif de mixité sociale sur le patrimoine.

La livraison de logements neufs est l'occasion de rencontrer tous les partenaires/réservataires du territoire pour répondre aux enjeux de logement des publics prioritaires et travailler à l'équilibre de peuplement du territoire affiché dans les instances telles que les conférences Intercommunales du Logement.

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX TERRITORIAUX

Dans le cadre du NPNRU II, Seqens intervient encore dans des projets d'envergure régionale. Le plus souvent, une part du patrimoine couvert est appelé à être démoli. Il nécessite au préalable une large concertation avec les parties prenantes, élus porteurs des projets, locataires et réservataires.

Seqens prend en charge directement par l'intervention de ses équipes de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, le relogement des ménages en lien avec les réservataires des logements qu'ils occuperont conformément aux chartes de relogement, parties intégrantes des conventions de renouvellement urbain. La mise en œuvre du relogement dans le cadre du renouvellement urbain s'impose viennent télescoper le process classique d'attribution des logements. La concertation entre réservataire et Seqens constitue le facteur clé du succès des projets.

UNE SOLIDARITÉ INTER ACTEURS

Lors de la survenance d'un sinistre grave, un incendie par exemple détruisant des logements de son patrimoine ou du parc d'un autre bailleur, Seqens peut proposer aux familles sinistrées un logement, le plus souvent via une convention d'occupation précaire.

Ces actes de solidarités nécessaires impliquent là aussi des relations étroites avec les réservataires qui facilitent leur réalisation immédiate.



4.

RENDRE COMPTE DE MANIÈRE RÉGULIÈRE ET TRANSPARENTE SUR LES ATTRIBUTIONS



LE CONTRÔLE ET LA COMMUNICATION DE L'ACTIVITÉ DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

L'activité des Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements délocalisées fait l'objet d'un reporting mensuel sur les indicateurs suivants :

- ▶ Nombre de dossiers présentés,
- ▶ Nombre de non attribution (nature de la non attribution),
- ▶ Suivi des publics prioritaires,
- ▶ Nombre de mutations dont les mutations mises en œuvre, pour répondre aux obligations règlementaires,
- ▶ Nombre de relogements ANRU.

Un rapport annuel est réalisé conformément aux dispositions de l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ce rapport détaillé consolide l'activité des Commissions d'Attribution Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements et analyse les dossiers retenus tant sur les caractéristiques des logements attribués que sur les données socio-économiques des demandeurs.

Ce rapport est présenté et commenté aux membres du Conseil d'Administration puis aux équipes de Seqens. Une synthèse est réalisée pour être communiquée auprès des réservataires.

Un contrôle de l'activité des CALEOL est réalisé par l'ANCOLS et par d'autres instances de contrôle (commissaires au compte, cour des comptes, audit interne ...).

5.

DÉVELOPPER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES LOCATAIRES

PROMOUVOIR LES SOLUTIONS POUR RÉPONDRE AUX DEMANDES DE MUTATIONS

En réponse aux demandes de ses propres locataires dont la situation et les besoins évoluent, Seqens enregistre et traite individuellement chacune des demandes en mobilisant les contingents des réservataires pour rechercher des solutions au cas par cas. Cette approche nécessite l'adhésion des réservataires qui intègrent de plus en plus ces situations dans la gestion de leur désignation avec l'expertise et l'appui des équipes de Seqens : des ressources spécifiques dédiées à cet enjeu ont été mises en place par la création du poste de chargé d'attribution et de mobilité au sein de ses équipes d'Attribution de chaque Direction Déléguée.

La participation de Seqens au dispositif « Pack Mobilité » vise à améliorer le volume des mutations en levant des contraintes liées au contingentement du parc, le tout sans diminuer le nombre d'attributions aux demandeurs externes primo-accédants.

Cette activité fait l'objet d'un reporting régulier dans le cadre des engagements pris dans la Convention d'Utilité Sociale (C.U.S.) et de la gestion de la mobilité pour les ménages en sous-occupation telle que prévue par la loi MOLLE.

PRENDRE EN COMPTE LES PROBLÉMATIQUES DUES AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP

Cet enjeu de société est intégré dans les engagements RSE de Seqens. Des solutions d'aménagement des logements aux besoins de ces publics fragiles sont mises en place avec le concours des Pact. L'accompagnement de ces publics peut aussi être envisagé en leur proposant un logement mieux adapté au plan de la typologie mais aussi au niveau de leurs ressources.



Par ailleurs, l'offre de logements adaptés avec la construction d'Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées et Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A. et E.H.P.A.D.) constitue un axe de développement majeur pour Seqens depuis plus de 40 ans. Cette offre est proposée aux locataires potentiellement concernés dans le cadre d'un partenariat renforcé entre Seqens et les gestionnaires de ces établissements.

DÉVELOPPER UNE ACCESSION SOCIALE SÉCURISÉE ET RESPONSABLE

Depuis plusieurs années, Seqens développe la vente de logements à leurs occupants, permettant ainsi à des ménages modestes d'accéder à la propriété. Cette accession à la propriété s'accompagne d'une sécurisation forte formalisée par un engagement de Seqens. En effet, la recherche de la solvabilité dans le temps des futurs acquéreurs est assurée, tout comme l'information juridique qui entoure la vente. Par la suite, des clauses sécurisantes de rachat du bien et de relogement de l'acquéreur défaillant sont mises en place.

L'existence d'Issyndic, syndic internalisé, confirme la volonté de Seqens d'accompagner et de sécuriser les locataires désirant acquérir le logement qu'ils occupent dans leur nouveau statut de co-proprétaire.

Depuis 2015, Seqens participe au développement de l'accession sociale via la coopérative Seqens Accession dans laquelle elle détient un tiers du capital.

6.

LA PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL DES DEMANDEURS



Soucieuse de construire une relation de confiance et respectueuse des droits et libertés des candidats à un logement, Seqens s'engage en matière de protection des données à caractère personnel.

La conformité et la confidentialité des informations collectées sont garanties par le respect des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, du décret du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement de la demande de logement, du Règlement Général sur la Protection des Données RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016.

Dans le cadre de son activité, Seqens est amenée à collecter et à traiter des données à caractère personnel relatives aux candidats à un logement.

Seqens met en œuvre un traitement de données à caractère personnel concernant les candidats à un logement ayant pour principales finalités l'enregistrement et le traitement des demandes de logement social en location (CERFA + pièces justificatives) et comme base juridique l'exécution de mesures précontractuelles.

Seqens a désigné un délégué à la protection des données à caractère personnel qui est en charge notamment de conseiller, informer et contrôler le respect de la réglementation en matière de protection des données.

Seqens s'est dotée d'une politique de protection des données à caractère personnel, téléchargeable sur le site internet Seqens (www.seqens.fr).





ANNEXE 1 : **REGLEMENT INTERIEUR**

Les dispositions prévues aux articles L. 441-2, R. 441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.) font obligation aux sociétés anonymes d'HLM de constituer une ou plusieurs Commissions d'Attributions des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) dont la mission consiste en l'attribution nominative des logements de la société et de l'examen de l'occupation des logements. Le règlement intérieur a pour objet de définir la composition et le fonctionnement de ces commissions.

ARTICLE 1^{ER} : DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement intérieur s'applique à l'ensemble des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) créées par le Conseil d'Administration de Seqens.

ARTICLE 2 : CRÉATION DES COMMISSIONS ET COMPÉTENCE GÉOGRAPHIQUE

Le conseil d'administration de Seqens a décidé, pour tenir compte de la répartition du patrimoine géré par la société, de créer six commissions d'attribution logements dont les compétences territoriales sont les suivantes :

- ▶ La CALEOL siégeant à CRETEIL est compétente pour l'ensemble des attributions de logement situés à Paris (75) et dans les départements de la Seine-et-Marne (77) et du Val-de-Marne (94),
- ▶ La CALEOL siégeant à VERSAILLES est compétente pour l'ensemble des attributions de logement situés dans le département des Yvelines (78),
- ▶ La CALEOL siégeant à ATHIS MONS est compétente pour l'ensemble des attributions de logement situés dans le département de l'Essonne (91),
- ▶ La CALEOL siégeant à LEVALLOIS PERRET est compétente pour l'ensemble des attributions de logement situés dans le département des Hauts-de-Seine (92),
- ▶ La CALEOL siégeant à AUBERVILLIERS est compétente pour l'ensemble des attributions de logement situés dans le département de la Seine-Saint-Denis (93),

- ▶ La CALEOL siégeant à CERGY est compétente pour l'ensemble des attributions de logement situés dans le département du Val-d'Oise (95).

Chaque commission a compétence pour son secteur géographique.

ARTICLE 3 : OBJET ET MISSIONS DES COMMISSIONS

Chaque commission a pour objet de procéder à l'attribution nominative de chaque logement mis ou remis en location dans le patrimoine appartenant à la société, que ces logements aient bénéficié ou non de l'aide de l'Etat, et qu'ils ouvrent droit ou non aux aides au logement, en tenant compte des contingents de réservation existants et dans le respect des règles légales d'attribution.

La CALEOL exerce sa mission dans le respect des critères d'attribution et des priorités fixés par la loi et définis par les articles L 441-1 et L 441-2-3 du CCH.

Depuis la loi Elan du 23 novembre 2018 et en application de l'article L.442-5-2 du CCH, pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, la CALEOL doit examiner tous les 3 ans les conditions d'occupation des logements. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

ARTICLE 4 : COMPOSITION DES CALEOL

En application de l'article R 441-9 du CCH, le Conseil d'Administration désigne librement six représentants par Commission dont l'un des membres a la qualité de représentant des locataires.

Le Conseil d'Administration peut, en outre, désigner, pour chaque titulaire de la commission, un suppléant.

En application de ces dispositions, au sein de Seqens, chaque CALEOL est composée de six membres titulaires et six membres suppléants :

- ▶ Cinq membres titulaires et cinq membres suppléants désignés sur proposition des administrateurs non élus par les locataires, parmi les administrateurs ou le personnel de la société,
- ▶ Un administrateur locataire en qualité de membre titulaire et un membre suppléant élu ou non, locataire d'un logement appartenant à la société, tous 2 désignés sur proposition des administrateurs élus par les locataires.

Le conseil d'administration peut refuser, par décision motivée, toute candidature présentée par l'une des catégories d'administrateurs.

Les membres des commissions sont nominativement désignés.

Les membres suppléants représentent indifféremment les membres titulaires au sein de la catégorie dans laquelle ils ont été désignés.

Participent aux CALEOL avec voix délibérative :

- ▶ Les 6 membres désignés par le Conseil d'Administration,
- ▶ Le Préfet du siège de la société ou l'un de ses représentants,
- ▶ Le Maire de la commune ou son représentant, dans laquelle sont situés les logements devant faire l'objet d'une attribution ou d'un examen de l'occupation. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix,
- ▶ Les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) et les Présidents du Conseil Territorial des Etablissements Publics Territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris (MGP) ou leur représentant, pour l'attribution des logements ou l'examen de l'occupation, situés sur leur territoire.

Peuvent également participer avec voix consultative :

- ▶ Tout représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH,
- ▶ A Paris, les maires d'arrondissement de la commune de Paris ou leurs représentants pour les logements situés dans les arrondissements où ils sont territorialement compétents,
- ▶ Les réservataires non membres de droit qui peuvent siéger pour l'attribution ou l'examen de l'occupation des logements, pour lesquels ils disposent de contrats de réservation.

ARTICLE 5 : PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION

Les six membres de chaque commission élisent en leur sein et à la majorité absolue un Président lors de la première commission de l'année.

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

La durée du mandat du Président est fixée à une année civile (du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année).

En cas d'absence du Président de la commission, ses membres élisent un Président en son sein dans les conditions précitées, notifié dans un procès-verbal.

ARTICLE 6 : DURÉE

Les commissions sont instituées pour une durée illimitée.

La durée du mandat des membres de chaque commission est fixée par le conseil d'administration dans la limite d'une durée maximale de 4 ans. Les membres des commissions d'attribution peuvent être, sur décision motivée, révoqués à tout moment par le conseil d'administration qui doit pourvoir à leur remplacement. En cas de décès, de démission d'un membre ou de révocation par le conseil d'administration, le membre remplaçant est désigné pour la durée du mandat restant à courir du membre remplacé.

ARTICLE 7 : PÉRIODICITÉ DES CALEOL

Les commissions d'attribution se réunissent chaque semaine.

Les Maires ou leurs représentants sont avisés par tout moyen de la réunion de cette commission d'attribution au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Des commissions exceptionnelles peuvent être réunies, sans délai, sur convocation de son Président par tout moyen qui lui semblera approprié afin d'examiner un ensemble de candidatures destinées à l'occupation de futures résidences neuves ou liées à un plan de relogement d'urgence suite à un sinistre ou une catastrophe naturelle, par exemple.

ARTICLE 8 : LIEU DES RÉUNIONS

Les commissions se réunissent au sein de chaque Direction Déléguée.

Conformément à l'article L 441-2 du CCH, la séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des 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.

ARTICLE 9 : VALIDITÉ DES DÉLIBÉRATIONS - QUORUM

La commission peut valablement délibérer à la condition que trois membres, désignés par le Conseil d'Administration, au moins soient présents.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents.

En cas de partage des voix, le Maire ou son représentant dispose d'une voix prépondérante. En cas d'absence du Maire ou de son représentant, la voix prépondérante est attribuée au Président de la commission.

ARTICLE 10 : PROCÈS-VERBAL

A chaque réunion, il est dressé un procès-verbal qui est signé par le Président de la commission et par un autre membre de la commission.

Ces procès-verbaux sont conservés par ordre chronologique dans chaque Direction Déléguée. La durée de conservation des procès-verbaux est fixée à 6 ans.

ARTICLE 11 : BILAN DE L'ACTIVITÉ DES CALEOL

Conformément à l'article R 441-9 du CCH, les commissions rendent compte de leur activité au moins une fois par an au conseil d'administration de la société.

ARTICLE 12 : CONFIDENTIALITÉ ET RÈGLES DE DÉONTOLOGIE

Compte tenu du caractère nominatif des attributions et de l'examen de l'occupation des logements, toutes les personnes appelées à assister aux commissions sont tenues à la confidentialité à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

Les membres de la commission d'attribution des logements sont tenus à respecter les droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens et les règles déontologiques suivantes :

- ▶ Garantir l'égalité de traitement des demandeurs,
- ▶ Être impartial,
- ▶ Assurer la confidentialité des données personnelles fournies par les demandeurs,
- ▶ Observer un devoir de réserve.

ARTICLE 13 : SECRÉTARIAT DE LA COMMISSION

Le secrétariat de la commission est assuré par la société.



ANNEXE 2 : **CADRE REGLEMENTAIRE DES ATTRIBUTIONS**

La charte des attributions de Segens s'inscrit dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires définies par les articles L. 441 à 441-2-9 et R. 441-1 à 12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1/ Les bénéficiaires :

- ▶ Définition des bénéficiaires : articles R. 441-1 et L. 442-8-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

2/ La demande de logement :

- ▶ La demande : L 442-12 et R 441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- ▶ Numéro unique : L. 441-2-1 et R. 441-2-1 à R. 441-2-8 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- ▶ Formulaire CERFA de demande : Cerfa N° 14069*03,
- ▶ L'arrêté du 6 août 2018 relatif au formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social.

3/ Le droit au Logement opposable :

- ▶ Commission de médiation : articles L. 441-2-3 et R. 441-13 à 18-5 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- ▶ Procédure d'attribution : articles R. 441-16-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,
- ▶ Recours : articles L. 441-2-3-1 et R. 441-16-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

4/ Les accords :

- ▶ Convention d'utilité sociale : décret n°2009 1486 du 3 décembre 2009 L 445-1 et R 445-1 du CCH,
- ▶ Accords collectifs départementaux : articles L 441-1-2 à 3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

5/ Les réservataires :

- ▶ Réservations des logements : articles L 441-1 et R 441-5 à 6 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- ▶ Convention de réservation : décret n°2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements et au droit au logement opposable, arrêté du 10 mars 2011 relatif au contenu de la convention de réservation de logements par l'Etat.

6/ La commission d'attribution :

- ▶ Fonctionnement de la commission d'attribution : articles L. 441-2 et R. 441-3, R. 441-9 à 10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

7/ Les critères d'attribution :

- ▶ Définition : L. 441-1 et R 441-1, R. 441-3 et R. 441-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- ▶ Plafonds de ressources : arrêté du 29 juillet 1987 modifié et Dérogation aux plafonds de ressources : R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- ▶ Titres de séjour : Arrêté du 29 mai 2019 fixant la liste des titres de séjour prévue aux articles R. 300-1 et R. 300-2 du code de la construction et de l'habitation
- ▶ Calcul taux d'effort : L 441-1 et R 441-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et arrêté du 10 mars 2011.
- ▶ Résidences principales : article R 353-37 et R 351-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- ▶ Notion d'occupation : Suroccupation : R441-14-1 du CCH et Sous occupation L442-12 et L 621-2 du Code de la Construction et de l'Habitation



ANNEXE 3 : MODALITES D'EXAMEN DES DEMANDES DE LOGEMENT

Les modalités d'examen des demandes n'ont pas vocation à revenir sur les critères légaux définis dans tous les textes réglementaires.

En plus de ces critères, l'analyse par la commission d'attribution logement (CALEOL) tient compte la situation du demandeur à savoir :

- ▶ La composition familiale

- ▶ Le niveau de ressources : conformément au travail mené au sein de l'AORIF et défini dans le référentiel établi par cette même instance sur l'analyse des capacités économiques des demandeurs, l'appréciation économique (taux d'effort et reste à vivre) tient compte du niveau de loyer résiduel (déduction faite des aides au logement projetées) dans le logement proposé. La situation économique de la candidature tient compte de la pérennité des ressources.

Au-delà d'un taux d'effort de 30%, l'attribution résulte au cas par cas d'une analyse du reste à vivre, de l'écart entre le niveau de loyer résiduel actuel et futur, de la situation globale du candidat.

- ▶ Les avis de non attribution prononcés pour un motif économique donnent lieu dans la mesure du possible à une orientation de la candidature, en lien avec le réservataire, vers un logement mieux adapté à la situation du ménage,
- ▶ Les conditions de logement actuel,
- ▶ Au regard de la pénurie de logements en Ile de France et aussi pour éviter une densification excessive au regard de certains groupes situés en quartier prioritaire, la commission est vigilante à la bonne adéquation entre taille du logement et la composition du ménage (conforme au foyer fiscal): celle-ci peut être mesurée en fonction du tableau indicatif suivant :

COMPOSITION FAMILIALE : personne vivant au foyer ⁽¹⁾	T1	T2	T3	T4	T5
1 personne	oui	oui	non	non	non
1 personne et 1 personne à charge ⁽²⁾	non	oui	oui	non	non
1 personne + 2 personnes à charge ⁽²⁾	non	oui	oui	oui	non
1 personne + 3 personnes à charge ⁽²⁾	non	non	oui	oui	oui
2 personnes	oui	oui	oui	non	non
2 personnes et 1 personne à charge ⁽²⁾	non	oui	oui	oui	non
2 personnes et 2 personnes à charge ⁽²⁾	non	non	oui	oui	oui
2 personnes et 3 personnes à charge ⁽²⁾	non	non	non	oui	oui
2 personnes et 4 personnes à charge *	non	non	non	oui	oui

(1) Sont considérées comme personnes vivant au foyer au titre des articles L. 441-1, et L. 441-4 du CCH;

- ▶ Le ou les titulaires du bail,
- ▶ Les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail,
- ▶ Le concubin notoire du titulaire du bail,
- ▶ Le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail,
- ▶ Les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts,
- ▶ Les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

(2) personnes à charge : Article L442-12 Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 81 (V) Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 110

Les autres situations seront étudiées au cas par cas.

Les enfants en droit de visite peuvent ouvrir la possibilité d'obtenir une pièce supplémentaire. Les enfants en droit de visite comptent dans la composition familiale du demandeur pour l'appréciation de la taille du logement

- ▶ Le patrimoine du demandeur : cet élément devra être pris en compte dans l'analyse de la candidature. Il est à noter que les candidats, propriétaires d'un logement en Ile de France notamment avec une typologie correspondant à leur composition familiale et/ou susceptible de générer des revenus sont considérés comme non prioritaires. La commission pourra se réserver le droit de demander au réservataire de revoir sa proposition. En cas de maintien de la candidature, la commission se réserve le droit de ne pas retenir la candidature.

Par ailleurs, une décision de non attribution sera prononcée pour les demandes émanant de demandeurs qui sont propriétaires d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé.

Seqens 

Groupe ActionLogement

www.seqens.fr

 [@SEQENSofficier](https://twitter.com/SEQENSofficier)  [Seqens](https://www.linkedin.com/company/seqens)