



COMMISSION D'ATTRIBUTION

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

Délibération portant création de la commission d'attribution le 6 mai 2011
Délibération validant le règlement intérieur de la commission d'attribution le 6 mai 2011
Adaptation du règlement intérieur le 13 février 2015
Adaptation du règlement intérieur le 16 octobre 2015

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

Le conseil d'administration décide la constitution d'une commission d'attribution ayant pour champ de compétence territorial la région Rhône-Alpes. **Le conseil d'administration décide la constitution de 3 commissions d'attribution comme suit :**

- **La commission Lyon – Très grand Lyon**
- **La commission Vallée de l'Arve**
- **La commission Tour du Léman**

La commission siège dans les bureaux de POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES : 54 RUE SALA 69219 LYON CEDEX 02.

En raison de l'étendue du périmètre d'activité de POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES, et du souhait de certaines communautés territoriales, le conseil d'administration autorise la coopérative à réunir la commission d'attribution dans une autre ville de la région de sa compétence territoriale.

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

- Un administrateur de Poste Habitat Rhône-Alpes ou à défaut le directeur général ou à défaut le directeur général adjoint de Toit et Joie
- Le directeur de Poste Habitat Rhône-Alpes ou son représentant
- Un salarié de Poste Habitat Rhône-Alpes
- Un représentant de Toit et Joie, dans le cadre du mandat de gestion, le cas échéant

Les directions de Toit et Joie pourront être amenés à participer à la commission d'attribution.

La présidence de la commission est assurée par l'administrateur présent ou le directeur de Poste Habitat Rhône-Alpes ou le directeur général ou le directeur général adjoint de Toit et Joie.

Poste Habitat Rhône-Alpes sera chargée du secrétariat de la commission d'attribution et de l'établissement du procès verbal.

Chaque année, il lui appartient de produire le rapport d'activités qu'elle présente au conseil d'administration.

3^{ème} DELIBERATION : *Membres désignés par les administrateurs représentant les locataires*

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

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

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

4^{ème} DELIBERATION : *Dispositions diverses d'accompagnement*

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

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

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

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

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

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

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

I. PREAMBULE

Article premier : Objet

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

II. FONCTIONNEMENT

Article 2 : Composition

Chaque commission comprend 5 représentants des administrateurs de la coopérative et 1 représentant de l'administrateur élu par les locataires. Les membres sont désignés es qualités par le conseil d'administration.

Les membres désignés à l'exception du représentant des locataires, sont en poste jusqu'à nouvelle délibération.

Article 3 : Election du président

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

à l'administrateur de la coopérative présent ou au directeur général ou au directeur de Poste Habitat Rhône-Alpes ou au directeur général adjoint de Toit et Joie.

Le président est confirmé jusqu'à nouvelle délibération.

Article 4 : Représentation du maire

Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, participe avec voix délibérative aux séances pour ce qui concerne l'attribution de ces logements.

Les maires d'arrondissement de Lyon ou leur représentant participent à titre consultatif aux travaux de la commission pour l'attribution des logements situés dans l'arrondissement ou ils sont territorialement compétents.

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

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

Article 5 : Représentation de la préfecture

Le préfet est destinataire de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.

Article 6 : Quorum

Pour siéger valablement, le nombre de participants doit être au minimum de 4 personnes, y compris le représentant de la commune, siège des logements à attribuer. Minimum exigé : 4 présents sur 6 convoqués.

Article 7 : Autres représentants

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

Article 8 : Périodicité

Selon l'article R 441-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commission d'attribution doit se réunir au moins une fois tous les deux mois.

L'activité de Poste Habitat Rhône-Alpes démarrant, la fréquence des réunions sera fonction du calendrier des mises en service.

Par la suite, la réunion d'une commission tous les 2 mois est une fréquence inadaptée lorsque l'on sait que le délai de préavis est réduit à un mois. Nécessairement, pour éviter des vacances de logement néfastes à l'économie de la coopérative et à l'intérêt des postulants, cette périodicité sera au plus hebdomadaire et au moins une fois toutes les 3 semaines.

Article 9 : Bilan de l'activité

La commission rend compte de son activité au conseil d'administration une fois par an. A cette fin, chaque fiche synthétique de candidature est conservée. Le secrétariat est assuré par Poste Habitat **Provence**.

III. METHODES DE TRAVAIL

Article 10

La commission d'attribution doit se conformer aux orientations fixées par le conseil d'administration. Ces orientations sont annexées au présent règlement intérieur.

Article 11

Même si ce règlement intérieur vaut convocation pour les membres permanents de la commission, une lettre (ou mail) sera adressée à chaque participant fixant le jour, l'heure et le lieu de la tenue de la commission.

Les représentants des municipalités seront informés avant chaque réunion, en fonction des dossiers soumis à l'examen.

Pour Marseille, la mairie centrale et chaque mairie d'arrondissement recevront une convocation.

Jointe à la convocation, une fiche synthétique présente les caractéristiques du logement et des candidats désignés. La convocation et les différents éléments peuvent être envoyés par courrier, télécopie, ou courrier électronique.

Article 12

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

Article 13

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

Article 14

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

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

Article 15

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

Article 16

Pour la bonne information de la commission d'attribution, Poste Habitat Rhône-Alpes produira à la demande, lorsqu'ils existent, les renseignements suivants :

- ❖ *le règlement départemental d'attribution,*
- ❖ *le plan départemental pour le logement des défavorisés,*
- ❖ *l'accord collectif départemental signé par la coopérative,*
- ❖ *les chartes d'attribution des logements (chartes communales ou intercommunales).*
- *Le niveau des impayés sur chaque groupe concerné par une demande :*
 - *en procédure contentieuse*
 - *en retard de paiement*

Lorsque le dossier de candidature présenté concerne un échange d'un locataire en situation d'impayé au sein du patrimoine de Poste Habitat Rhône-Alpes, il sera indiqué à la commission les engagements qui ont été pris par le locataire. Il en est de même pour les locataires partis en impayé et qui sont de nouveau présentés en commission.

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

Les membres de la commission seront avertis de l'état d'avancement des travaux et dans la mesure du possible d'une date de relocation.

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

Article 17

Après examen de chaque dossier, il est procédé à un vote consigné sur la fiche synthétique. La commission a en charge de justifier le refus par écrit sur la fiche.

Article 18

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

Article 19

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

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

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

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

Article 20

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

Seuls, le président du conseil d'administration, le président de la commission et le directeur, sont habilités à communiquer le résultat des délibérations accompagné du motif de refus en cas de contestation. Il appartient à Poste Habitat Rhône-Alpes, sous 72 heures, d'informer les réservataires et les candidats du seul résultat de la commission.

Article 21

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

- Attribution sèche : la candidature est acceptée,
- Attribution conditionnelle : en cas de multiplicité de candidatures sur un même logement, un classement est effectué, les candidatures acceptées après le rang 1 sont sous réserve d'acceptation ou désistement du candidat de rang 1,
- Attribution reportée : le dossier est ajourné (pour complément de dossier) et sera représenté à une prochaine commission dont la date est notifiée sur la fiche synthétique.
- Attribution refusée : la candidature n'est pas retenue. La commission a en charge de justifier le refus par écrit sur la fiche.

En cas d'attribution conditionnelle et de refus du candidat N°1:

- Le candidat retenu en rang 2 est contacté pour signature du contrat sans qu'il soit nécessaire de repasser son dossier en commission d'attribution. Si le candidat de rang 2 refuse également le bénéfice de l'attribution du logement, les candidats de rang suivant seront contactés pour signature.

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

1. CONSIDERATIONS GENERALES

La coopérative doit s'appliquer à accueillir les nouveaux locataires dans de bonnes conditions, en veillant de ne pas rompre l'équilibre social parfois précaire relevé sur certains groupes..

La mission sociale de Poste Habitat Rhône-Alpes, créée par un élan de solidarité, à pour principal objet de répondre aux demandes de logement émanant des salariés de La Poste tout en s'ouvrant aux nécessités de la conjoncture économique et sociale et en répondant aux divers dispositifs dans lesquels nous sommes engagés (DALO, accords collectifs départementaux).

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

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

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

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

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

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

2. LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

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

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

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

3. L'EXAMEN DES CANDIDATURES

Dans le cadre du droit au logement opposable, Poste Habitat Rhône-Alpes demande à tous ses réservataires la désignation de 3 candidats.

Il sera ensuite procédé à l'instruction de tous les dossiers réceptionnés.

Les dossiers sont ensuite présentés lors de la commission d'attribution en tenant compte de l'analyse effectuée par Poste Habitat Rhône-Alpes qui :

- *vérifie les conditions de recevabilité réglementaire (respect du plafond de ressources, affectation du numéro unique d'enregistrement en veillant à l'ancienneté de la demande, pièces justificatives obligatoires présentes dans le dossier) ;*
- *tient compte de l'adéquation entre la taille du logement proposé et la composition familiale. La direction tient compte également des conditions de logement actuelles ;*
- *calcule le taux d'effort (loyer + provisions pour charges – APL éventuelle / ressources) et le reste à vivre pour connaître la solvabilité du candidat. Il sera vérifié également l'adéquation du niveau de loyer par rapport aux ressources du candidat (PLAI, PLUS, PLS, PLI). En fonction du taux d'effort et du reste à vivre, Poste Habitat Provence est en mesure de mobiliser un ou plusieurs dispositifs d'aide à l'accès. De ce fait, elle :*
 - *estime l'Aide Personnalisée au Logement – APL – (pour tous les logements conventionnés) ou l'Aide locative – AL – (pour tous les autres logements) ;*
 - *sollicite le Fonds de Solidarité Logement – FSL – pour la prise en charge du dépôt de garantie, les frais occasionnés par l'entrée dans un logement et/ou une garantie aux impayés de loyers ;*
 - *propose le financement du dépôt de garantie par un emprunt à taux zéro et/ou la garantie aux impayés de loyers dans le cadre du dispositif « Loca-Pass » ;*
 - *Mobilise via les assistantes sociales de La Poste les aides proposées par l'association Droit De Cité Habitat (Aide sur Quittance – ASQ – et/ou Aide Exceptionnelle).*
 - *sollicite un accompagnement social par - une conseillère en économie sociale et familiale, le CCAS, un travailleur social ou bien par des associations œuvrant dans l'insertion par le logement, en fonction de la situation de chaque demandeur.*
- *donne priorité aux mutations internes et négocie avec ses partenaires réservataires la neutralisation des contingents pour les échanges de logement. Une attention particulière sera portée pour résoudre les situations de sur et sous occupation et les difficultés financières quand elles sont liées à un logement trop grand (charges importantes) ;*
- *satisfait le contingent du préfet pour atteindre les objectifs fixés des accords collectifs départementaux et pour accueillir le public DALO ;*
- *dans le cadre du droit au logement opposable, priorise l'attribution du logement au profit :*
 - *de personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;*
 - *de personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;*
 - *de personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;*
 - *de personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.*
- *a le souci de rapprocher du lieu de travail le demandeur et de veiller à la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.*

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