Extrait des délibérations du Conseil d'administration du 13 novembre 2017

Orientations en termes de politique d'attribution de logement

Afin de permettre aux membres de la Commission d'Attribution des Logements de choisir les candidats en fonction de critères pertinents, d'assurer une transparence sur les attributions et de favoriser l'équilibre social dans le patrimoine de la Semmy, il est proposé au Conseil d'Administration de délibérer sur les orientations, jointes à l'ordre du jour et présentées en séance, en termes d'attributions des logements du patrimoine de la Semmy.

Dans ces conditions et après échanges, les membres du Conseil d'administration, *à l'unanimité* **:**

- ⇨ **approuvent les orientations en termes de politique d'attribution de logement de la Semmy telles que présentées en séance.**

Pour extrait certifié conforme,
la Présidente directrice générale,

SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION ET D'AMÉNAGEMENT DE MITRY-MORY
SEMMY
HÔTEL DE VILLE 77290 MITRY-MORY

Marianne Margaté.

Extrait des délibérations du Conseil d'administration du 13 novembre 2017

L'an deux mille dix-sept, le 13 novembre à 18 heures trente, en l'Hôtel de ville de Mitry-Mory (11/13 rue Paul Vaillant-Couturier à Mitry-Mory), les administrateurs de la société Semmy se sont réunis en Conseil d'administration sur convocation du 6 novembre 2017 de Mme Marianne Margaté, Présidente directrice générale, pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 15 mai 2017
2. Rapport politique logement 2016 de la Société
3. Actualisation du règlement intérieur de la Commission d'attribution logements de la Société
4. Orientations en termes de politique d'attribution de logement
5. Convention de délégation avec la ville de Mitry-Mory portant sur la pré-sélection des candidats aux logements contingentés Semmy
6. Revalorisation des loyers du parc conventionné au 1er janvier 2018
7. Revalorisation des loyers du parc non conventionné au 1er janvier 2018
8. Revalorisation des loyers des locaux commerciaux au 1er janvier 2018
9. Présentation du bilan définitif de la Convention d'Utilité Sociale (1ère génération)
10. Actualisation du Plan Stratégique du Patrimoine
11. Vente de logements HLM
12. ZAC de Maurepas : autorisation de souscrire un prêt de 2 200 000 euros
13. Renouvellement des adhésions de la Société à la Fédération Nationale des Entreprises Publiques Locales, à la Fédération régionale Ile de France des Entreprises publiques locales et à l'Association des Directrices et Directeurs d'Entreprises Publiques Locales
14. Résolution contre le Plan logement du gouvernement
15. Versement d'une aide financière de la Semmy à l'association USJM Lutte et Sports Adaptés
16. Information sur les marchés passés
17. Questions diverses

La Ville de Mitry-Mory représentée par :

- Mme Marianne Margaté — Administrateur public
- M. Franck Sureau — Administrateur public
- M. Jacques Durin — Administrateur public
- Mme Laure Greuzat — Administrateur public
- M. Gilbert Trouillet — Administrateur public
- M. Benoit Penez — Administrateur public

La Caisse des Dépôts Logement représentée par :

- Mme Véronique Lambert-Viguié — Administrateur privé

Les Courriers d'Ile de France représentés par :

- M. Mohamed Ghodbane — Administrateur privé

La Confédération Nationale du Logement représentée par :

- M. Paul Gautier — Administrateur privé

Membre représenté :

- M. Philippe Laloue, Administrateur public, représentant la Ville de Mitry-Mory,-pouvoir donné à Mme Marianne Margaté-.

Membre excusé :

- M. Christian Gaudet, représentant des Locataires du patrimoine de la Semmy.

Membre absent :

- Mme Angélique Guzmann, Administrateur privé.

Assistaient également à la séance :

- M. Saint-Hilaire Lepasteur, représentant des Locataires du patrimoine de la Semmy,
- M. Arnaud Mangel, cabinet COEXCO,
- Mme Catherine Adèle, Directrice générale déléguée de la Semmy,
- Mme Sandrine Maurize, Responsable du Pôle Administratif et Financier de la Semmy,
- Mme Julie Phetmanivong, Responsable du Pôle Habitat,
- Melle Karinne Jégu, Assistante de direction à la Semmy.

Le Conseil, réunissant le quorum statutaire, peut valablement délibérer.

La présidence est assurée par Mme Marianne Margaté, Présidente directrice générale de la Semmy.

Orientations en termes d'attributions des logements sociaux à la Semmy

Préambule

Afin de permettre aux membres de la Commission d'Attribution des Logements de choisir le candidat en fonction de critères pertinents et validés par le Conseil d'Administration, d'assurer une transparence sur les attributions au niveau de l'organisme et de favoriser l'équilibre social dans le patrimoine de la Semmy, il est proposé au Conseil d'Administration de délibérer sur les orientations suivantes en termes d'attributions des logements du patrimoine de la Semmy.

I – Les critères d'attribution

La Commission d'Attribution statue sur les dossiers qui lui sont présentés, dans le souci de limiter la vacance de logements et de favoriser l'équilibre social dans son patrimoine. Pour cela, elle tient compte des critères d'attribution suivants :

1.1 – Les critères d'admission

La Commission s'assurera que les attributaires remplissent les conditions pour prétendre à un logement social aidé, et qu'ils respectent en particulier les conditions de ressources définies par les textes en vigueur (article R441-1 du CCH).

1.2 – Les critères de priorité

Conformément à l'article L441-1 du CCH, la Commission d'Attribution étudiera avec la plus grande attention les dossiers présentant les caractéristiques suivantes, considérées comme des critères de priorité :

- En premier lieu, personnes reconnues prioritaires dans le cadre du droit au logement opposable (DALO),
- Personnes en situation de handicap au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles, ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code,
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,

- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées 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 même code,
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles,
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal,
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les conditions de la prise en compte de ces critères de priorité seront précisées par la convention intercommunale d'attribution, l'accord collectif départemental et le PADLHPD.

1.3 Les critères généraux

Nature du motif de la demande

La commission d'Attribution tiendra compte du caractère d'urgence de la situation du demandeur, à condition que cette situation d'urgence n'ait pas été délibérément provoquée par le demandeur (personne sans logement ni hébergement, victimes de violences conjugales ou familiales, perte d'autonomie, occupation d'un logement sinistré, etc.).

La Commission examinera également la nécessité de la demande, au regard des conditions de vie du ménage (changement de la composition familiale nécessitant un logement plus grand ou plus petit, rapprochement familial, professionnel ou médical, difficultés financières nécessitant un loyer moins cher ...).

Adéquation demande – logement

La Commission d'Attribution veillera à respecter l'adéquation entre la demande et le logement proposé. Ainsi, la taille du logement devra correspondre à la composition familiale du ménage. La Commission sera en outre attentive à l'âge, au sexe et à la scolarisation des enfants au regard de la typologie et de la localisation du logement.

En outre, elle veillera à proposer au demandeur un logement compatible avec son degré d'autonomie.
Enfin, elle sera attentive aux ressources et à la situation financière du demandeur au regard du loyer et des charges du logement proposé.

Ancienneté de la demande

L'ancienneté de la demande sera prise en compte dans l'arbitrage entre plusieurs dossiers, étant entendu qu'elle ne peut prendre le pas sur les critères d'urgence, de nécessité, de mixité ou d'adéquation mentionnés ci-dessus.

1.4 – La grille de cotation

Afin de disposer d'informations objectives sur la nature des demandes de logement social, la Commission d'Attribution s'appuiera sur la grille de cotation suivante, validée par le Conseil Municipal de la Ville de Mitry-Mory du 27 juin 2017 :

Le DALO	50 pts
Les violences faites aux femmes	50 pts
Le handicap	50 pts
Le logement indigne	50 pts
Les mal-logés et ceux rencontrant des difficultés particulières	20 pts
Les propriétaires contraints de vendre pour difficultés financières ou séparation	20 pts
Les hébergés ou logés temporairement dans un établissement ou un logement de transition	20 pts
Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logeant dans des locaux manifestement sur-occupés	20 pts
Les personnes menacées d'expulsion sans relogement	20 pts
Ancienneté	
+ de 3 ans	5 pts
+ de 6 ans	10 pts
+ de 9 ans	15 pts
Sur-occupation	
+ de 2 personnes	5 pts
+ de 3 personnes	10 pts
+ de 4 personnes	15 pts
Habitat	
Hébergement familial ou amical	5 pts
Structure d'hébergement	10 pts
Camping, hôtel	15 pts

Taux d'effort	
+ de 30%	5 pts
+ de 50%	10 pts
+ de 70 %	15 pts
Situation Familiale	
Divorce/Séparation	20 pts
Monoparentale	20 pts
Marié/PACS/vie maritale	15 pts
Avec enfants	10 pts
Sans enfant	5 pts
Dé-cohabitant	5 pts
Situation du demandeur	
Mitryen	20 pts
Ancien Mitryen	15 pts
Travaille à Mitry-Mory	10 pts
Motif de la Demande	
Rapprochement familial	10 pts
Rapprochement professionnel	10 pts
Décote	
en cas de refus non recevable, une décote sera appliquée à partir du 2e refus après proposition répondant à la typologie de la famille et au choix du quartier	- 20 pts

Cette grille de cotation respecte les critères de priorités au titre du DALO, l'objectif de 25% d'attributions réservées à l'accueil des ménages à bas revenus ainsi que les responsabilités des EPCI, avec notamment la conférence Intercommunale du logement et la convention intercommunale d'attribution.
Le nombre de points attribués à chaque dossier sera pris en compte lors de l'examen des candidatures par la CAL. Elle constitue un support d'aide à la décision qui ne se substitue pas aux règles légales d'attribution.

1.5 – Les critères d'attribution dans le cadre de mutations

Les dossiers des candidats déjà locataires du parc de la Semmy font l'objet d'un examen par la Commission d'Attribution au même titre que les candidats non locataires. Les membres de la Commission tiendront compte des éléments suivants :

- Nécessité de la demande (changement de la composition familiale nécessitant un logement plus grand ou plus petit, rapprochement du lieu de travail, problèmes de santé nécessitant un changement de logement, difficultés financières nécessitant un loyer moins cher ...),
- Etat d'entretien du logement actuel, évalué suite à une visite conseil préalable,
- Respect des devoirs des locataires (régularité de paiement du loyer et des charges, bonnes relations de voisinage, assurance à jour, etc.).

Sauf situation exceptionnelle revêtant un caractère d'urgence, les mutations ne pourront être acceptées qu'au terme d'au moins une année pleine de location dans le logement actuel.