

Mai 2009

# Enquête sur le fonctionnement des commissions d'attribution de logements



Alors que la question de l'accès au logement est au centre de nos préoccupations en raison d'un marché tendu, que la population rencontre de nombreuses difficultés pour se loger, nous avons réalisé une enquête sur le fonctionnement des commissions d'attribution de logements sociaux. Chaque organisme gérant des HLM doit obligatoirement posséder une telle commission, il peut en avoir plusieurs lorsque son patrimoine est important ou répandu sur un vaste territoire. Nous n'avons pas cherché à réaliser une étude exhaustive mais, à partir d'un échantillon représentatif d'organismes répartis géographiquement, à organiser un véritable retour d'expériences en fonction des observations recueillies par les administrateurs locataires au cours de l'année 2008.

Cette enquête fait suite à celle que nous avons réalisée en 2004. Elle prend en compte les évolutions réglementaires qui sont intervenues depuis, notamment, l'obligation d'examiner trois dossiers de demandeurs pour un logement à attribuer. Obligation consécutive aux propositions formulées dans notre précédente étude. Nous avons bien entendu souhaité savoir si elle était respectée...

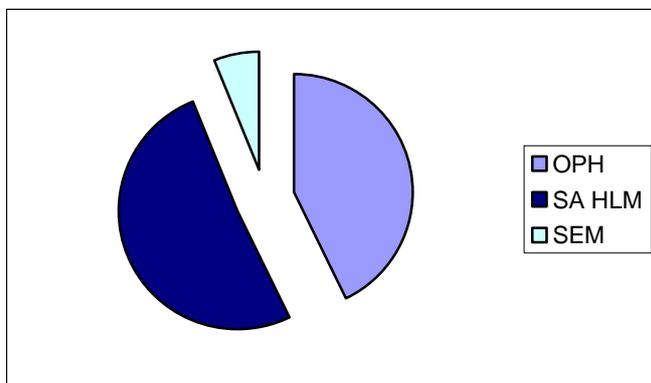
### **Informations sur la méthodologie retenue**

Nous avons enquêté, en 2008, auprès de 98 organismes HLM dans 45 départements, dont la Guadeloupe.

### **Les organismes concernés**

- 42 questionnaires concernent des OPH ;
- 50 questionnaires concernent des SA HLM ;
- 6 questionnaires concernent des SEM.

**878 682 logements** (19,1% de l'ensemble des logements gérés par ces bailleurs) sont ici concernés, soit une moyenne de près de 9 000 logements par organisme.



## Le contenu du questionnaire

L'enquête a porté sur :

- l'identité de l'administrateur et de son organisme ;
- le nombre de commissions d'attribution, leur localisation et leur composition ;
- les critères retenus pour l'attribution des logements ;
- le fonctionnement de la commission : fréquence et durée des réunions, nombre de dossiers examinés et de logements attribués, etc. ;
- la gestion des demandes : délais d'attente, nombre de demandeurs en attente, nombre annuel de demandes, rôle des services administratifs, etc. ;
- les éléments retenus dans l'attribution : priorités, antériorité, mal logés, mixité sociale ;
- les conditions de déroulement et les pratiques de la commission ;
- le rôle joué par l'administrateur, le maire, le préfet ;
- les motifs de refus d'attribution ;
- des suggestions pour améliorer le fonctionnement de la commission.

## Résultats de notre enquête

### I. Le fonctionnement des commissions d'attribution

#### A) Nombre et localisation

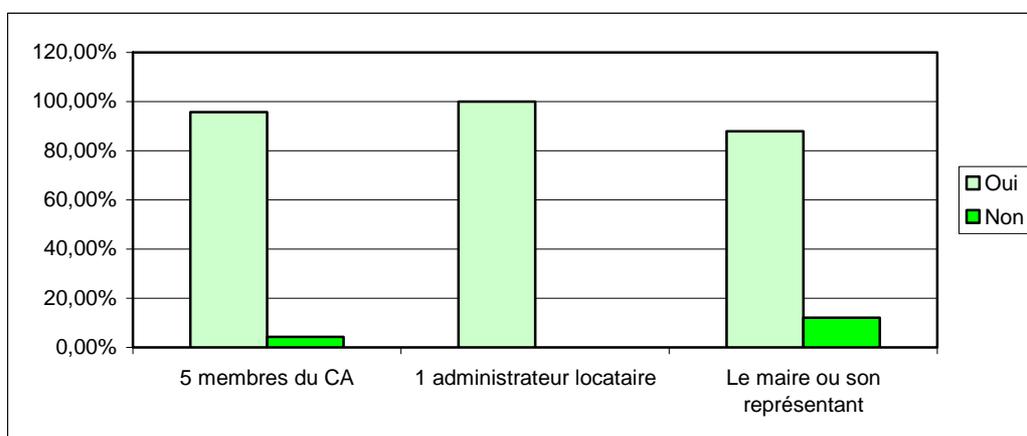
57,1% des organismes HLM ont plusieurs commissions, qui sont le plus fréquemment au nombre de deux (dans 27% des organismes). Pour près de 41% des organismes concernés, elles sont réparties par ville.

#### B) Composition

Chaque commission d'attribution est composée de membres ayant voix délibérative et de membres ayant seulement voix consultative.

##### ● Représentants avec voix délibérative

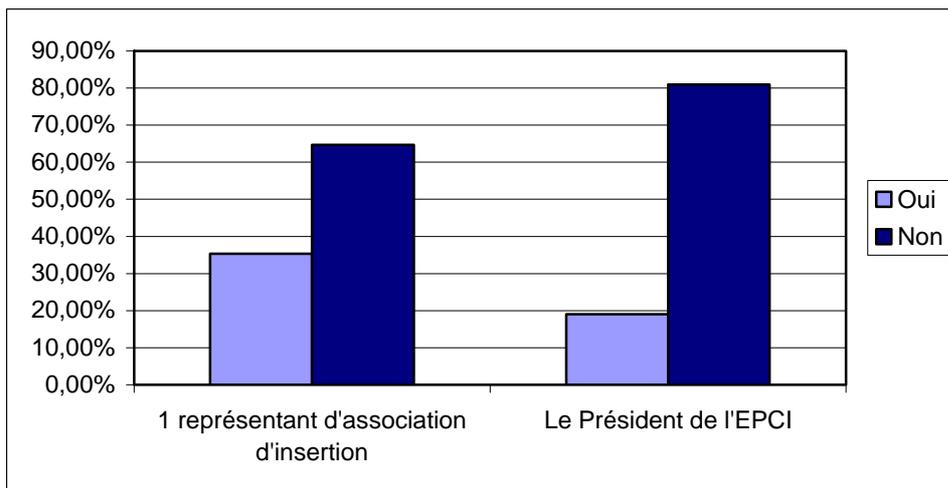
Dans quasiment toutes les commissions d'attribution, la présence des six membres du conseil d'administration (dont un représentant les locataires) et du maire de la commune, tous ayant voix délibérative, est assurée. Les maires ou leurs représentants n'assistent pas à toutes les réunions : plus de 12% n'y sont pas présents.



##### ● Représentants avec voix consultative

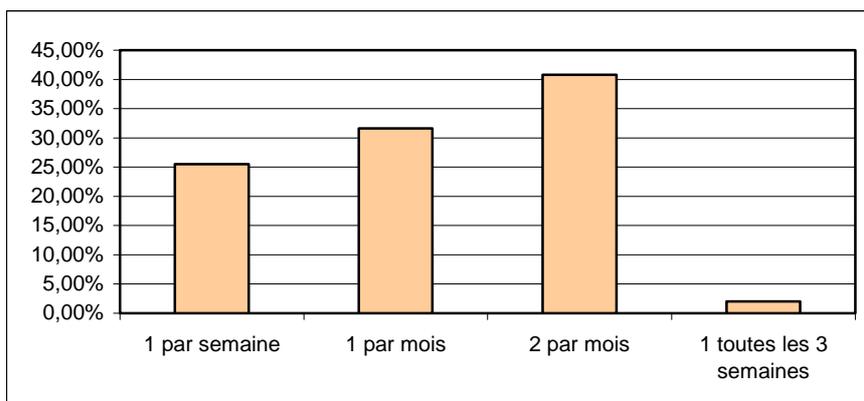
Ces représentants avec voix consultative<sup>1</sup> sont invités à participer aux commissions d'attribution depuis la loi portant sur le droit au logement opposable (DALO) de mars 2007. Actuellement, ils n'occupent pas encore tous un siège. Ainsi, près de 65% des représentants d'association d'insertion ne sont pas membres des commissions d'attribution. Plus de 80% des présidents d'EPCI non plus.

<sup>1</sup> Représentants des associations d'insertion, des centres communaux d'action sociale, des présidents des EPCI compétents, du préfet du département du siège de l'office ou de la société.

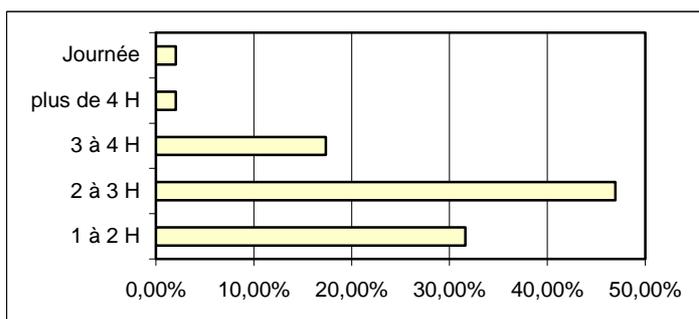


### C) Nombre et durée des réunions

La fréquence moyenne des réunions relevée est, dans plus de 40% des organismes, de 2 par mois. Rappelons que la réglementation prévoit que chaque commission d'attribution se réunisse au moins une fois tous les deux mois.



Chaque réunion dure en moyenne de 2 à 3 H dans près de 47% des organismes. Cette durée est, bien évidemment, fonction de la taille de l'organisme, du nombre de demandes à examiner et de la quantité de logements à attribuer.



## **II. Les critères d'examen retenus**

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 ;
- favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

### **A) Critères obligatoires**

Les organismes HLM sont, en vertu, de la réglementation actuelle, responsables de l'appréciation des capacités contributives des demandeurs de logements, mais ils doivent tenir compte notamment :

- du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage ;
- de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs ;
- ainsi que de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Dans la quasi totalité des organismes (plus de 96%), ces critères d'attribution obligatoires sont retenus. Le critère qui le plus souvent n'est pas pris en compte, est celui de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs (67,4%).

*Des critères de priorité pour l'attribution des logements sont également fixés, notamment pour les personnes mal logées ou défavorisées (voir ci-après).*

### **B) Critères d'attributions**

La réglementation prévoit que les commissions d'attribution octroient les logements disponibles par priorité 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.

Le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme définit les orientations qui guident l'attribution des logements et sont communes aux différentes commissions s'il en est constitué plusieurs. Ainsi, en plus des critères « minimaux » d'attribution fixés par la réglementation, l'organisme peut retenir des critères qui lui sont propres, à condition toutefois qu'ils n'entrent pas en contradiction avec ceux définis par la loi.

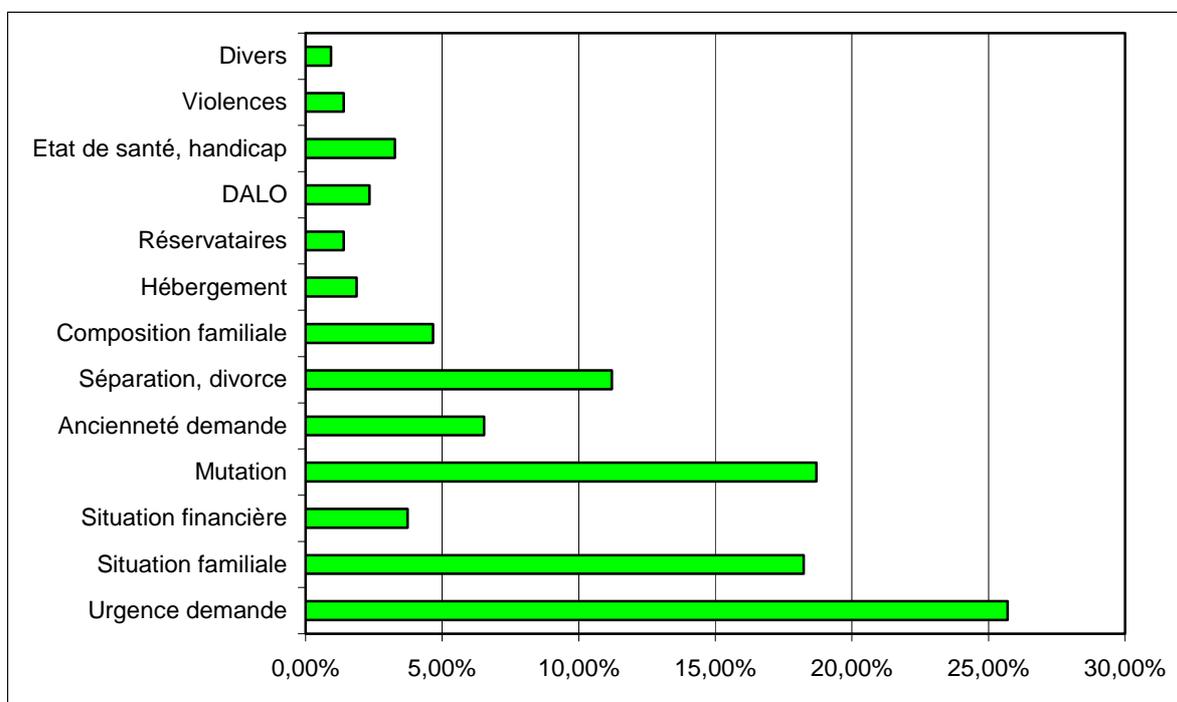
Les administrateurs ayant participé à notre enquête nous ont ainsi indiqué les critères également appliqués dans leur organisme, fonction des caractéristiques de son patrimoine et de la nature des demandes qu'il reçoit.

● **Pour attribuer prioritairement un logement, les critères les plus fréquemment retenus, dans notre échantillon, sont (dans l'ordre) :**

- l'urgence de la demande ;
- les mutations (interne et professionnelle) ;
- la situation familiale, les séparations, divorces, la composition familiale, les violences ;
- l'ancienneté de la demande ;
- les difficultés économiques, le taux d'effort ;

Sont également pris en compte : les demandes de logements réservés (1% logement, quota préfectoral), l'état de santé, le handicap. Dans une moindre mesure, la situation actuelle de logement des demandeurs : hébergement, logement vétuste, soucis de voisinage...

**Critères d'attribution**



### III. Examen des dossiers

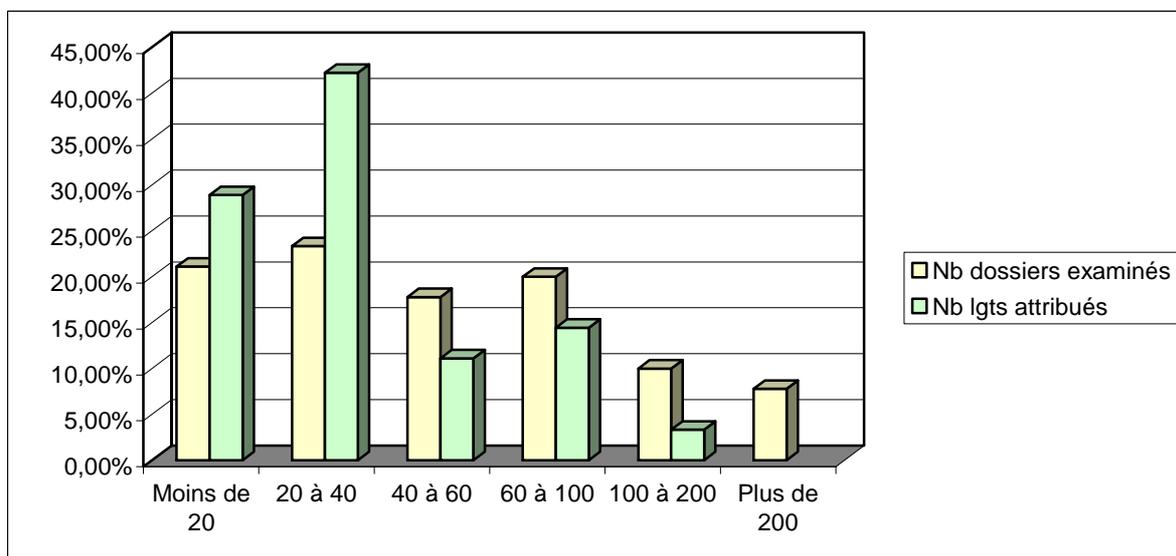
#### A) Nombre de dossiers examinés et logements attribués

La commission d'attribution est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif. Ce rôle ne relève donc pas des services de l'organisme HLM qui bien que réceptionnant les demandes n'ont pas à procéder à des attributions. Cela signifie que, sauf cas particuliers, les commissions d'attribution doivent nécessairement avoir plusieurs dossiers à examiner pour chaque logement à attribuer.

**Or, dans plus de 40% des commissions, et malgré l'obligation réglementaire<sup>2</sup> obtenue grâce à notre précédente enquête, les membres des commissions n'examinent pas trois dossiers de demandes pour un logement à attribuer ! Surprenant, quand on connaît les nombreuses listes d'attente...**

On peut dès lors s'interroger sur l'utilité de réunir les membres d'une commission d'attribution qui, même s'ils peuvent vérifier le respect des critères d'attribution, ne participent pas réellement à l'attribution des logements. Sur ce point, les organismes confient un rôle qui n'est pas le leur à leurs services et ne respectent pas les règles fixées par la législation.

Par contre la règle de l'examen des dossiers possédant un numéro unique est globalement respectée, puisque 95,8% des demandes en possèdent un.

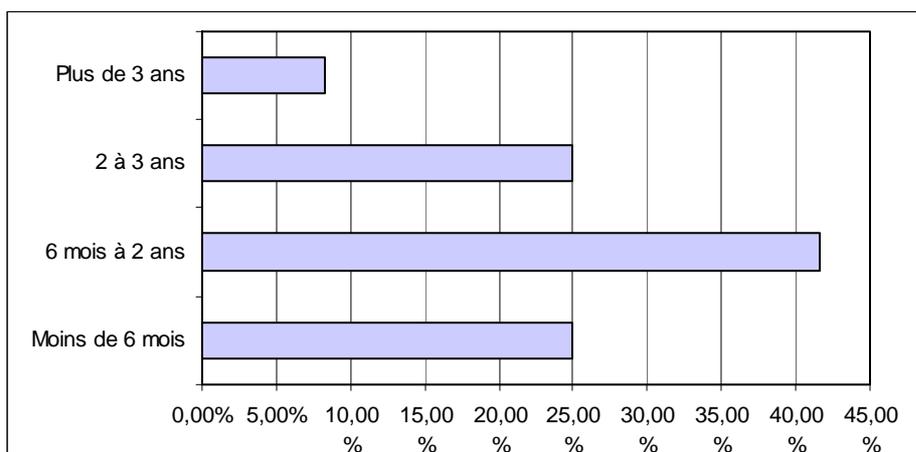


<sup>2</sup> Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. (R.441-3 du CCH).

## **B) Délais**

Les délais moyens d'attente des demandeurs sont très variables, ils tournent le plus souvent entre 6 mois et deux ans (plus de 41%). Ces chiffres mériteraient d'être affinés en fonction de la taille des organismes, de leur implantation géographique (il est évident que les délais d'attente dans la Haute-Loire et dans le Val-de-Marne ne peuvent être les mêmes), du nombre de logements sociaux disponibles dans la même zone géographique.

Mais sur ce sujet, les administrateurs manquent d'information, en effet, près de 40% d'entre eux ne peuvent répondre à cette interrogation.



## **C) Nombre de demandeurs en attente**

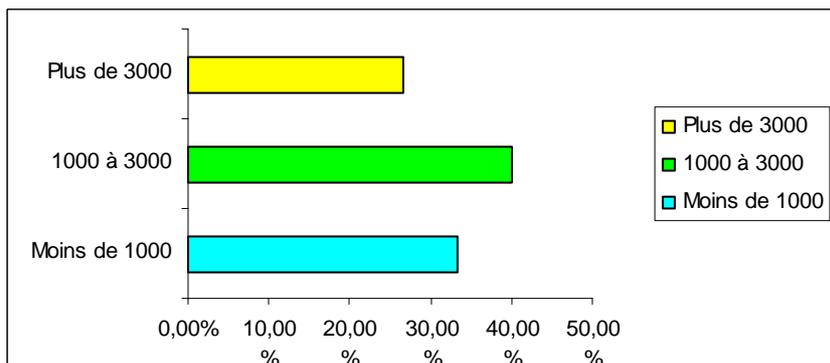
Les administrateurs locataires ont également quelques difficultés à recueillir cette information, seuls 56% d'entre eux connaissent le nombre de demandeurs de logements en attente.

Ainsi, dans près de la moitié des organismes (49,1%), entre 500 et 3 000 personnes sont en attente d'un logement.

Sur ce point également, il est nécessaire de relativiser en fonction de la taille de l'organisme, de son implantation.

## **D) Nombre de demandes annuelles**

En moyenne, le nombre de demandes de logement déposées, chaque année, se situe entre 1000 et 3000 pour 40% des organismes.



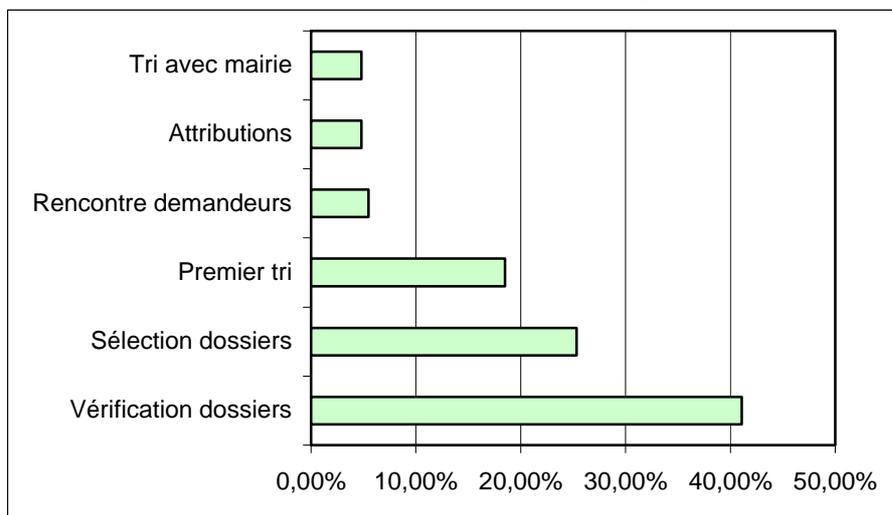
## E) Rôle des services administratifs de l'organisme

Le rôle des services administratifs est majoritairement de vérifier que les dossiers sont complets (41%), d'effectuer un premier tri (18,5%) parmi ceux-ci et d'en faire une sélection (25,34%) à examiner par la commission.

Tous les dossiers ne sont donc pas présentés, une pré-sélection est effectuée par les services des bailleurs et des mairies. Ces mêmes services effectuent des enquêtes sur les demandeurs (5,5%), procèdent directement à des attributions (4,8%) ou examinent les dossiers avec la mairie (4,8%)...

**D'une manière générale, le rôle des services administratifs n'est pas clairement identifié par les membres de la commission ; il peut avoir tendance à empiéter sur la fonction de la commission d'attribution. Il serait donc nécessaire de préciser le rôle dévolu à chaque partie, afin d'obtenir une plus grande transparence dans les attributions de logement effectuées.**

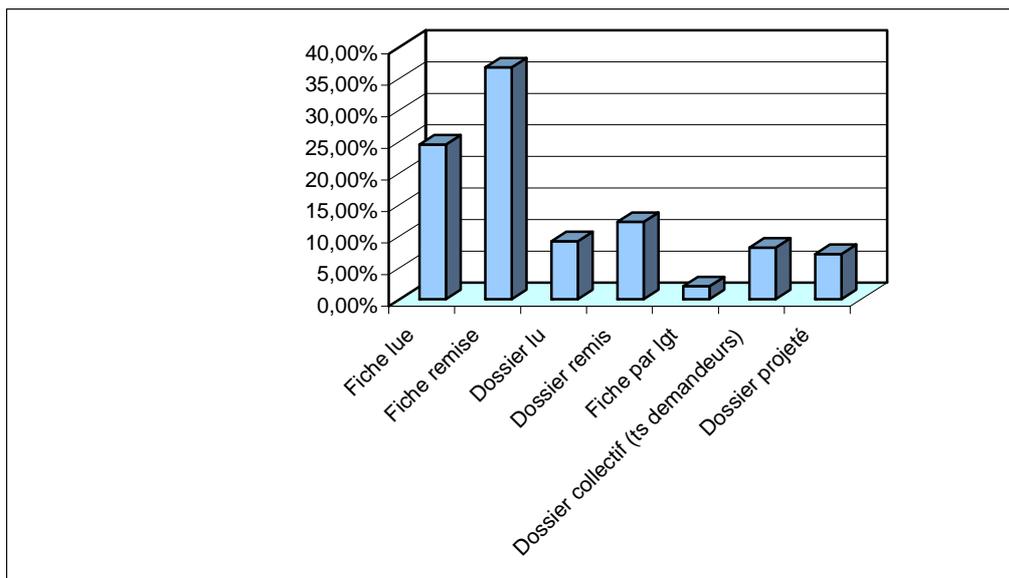
**Rôle des services administratifs des organismes**



## F) Présentation des dossiers des demandeurs

Lors de la tenue de la réunion de la commission d'attribution, la présentation des demandes varie d'un organisme à l'autre et prend la forme d'une fiche ou d'un dossier, soit lu, soit remis :

- Dans plus de 61% des commissions, les administrateurs membres n'ont accès qu'à une fiche résumant le dossier du demandeur. Elle est soit lue (24,5%), soit remise (36,8%).
- Un dossier complet sur chaque demandeur est remis dans seulement 12,2% des commissions. Le dossier est lu à un peu plus de 9% des administrateurs ou projeté sur écran dans un peu plus de 7% des commissions.
- Quelques organismes (8,2%) établissent une présentation collective des dossiers des demandeurs en fonction des logements disponibles à attribuer.



Un organisme a une pratique suffisamment originale et étonnante pour mériter d'être signalée :

« C'est le bailleur qui examine les dossiers et en sélectionne un avec l'aide d'un logiciel qui respecte les critères fixés par la commission d'attribution, puis ce choix de dossier nous est proposé par l'intranet et nous devons valider ou refuser ce choix. »

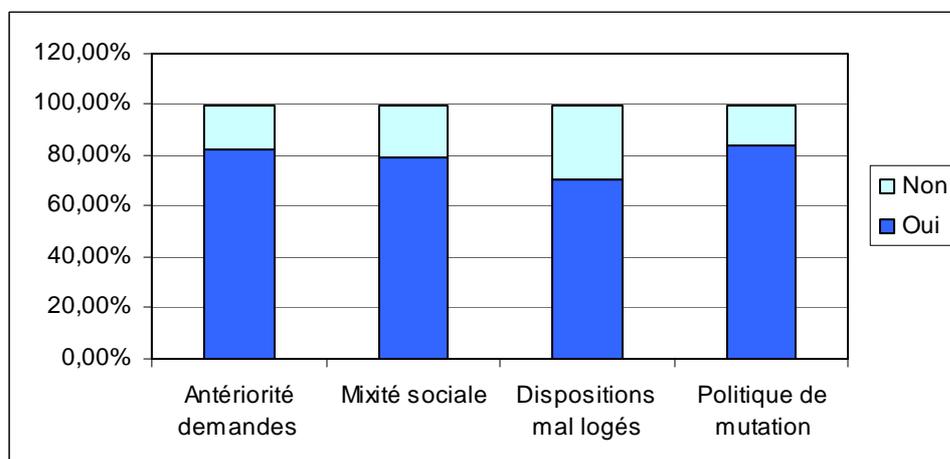
La commission d'attribution est ici remplacée par un logiciel, les membres de ladite commission approuvent ou non ses choix...

#### IV. Pratiques des commissions d'attribution

##### A) Prise en compte de certains critères par les commissions d'attribution

Au-delà des critères d'attribution définis réglementairement (voir II. A.) et assez généraux, chaque organisme définit des critères qui lui sont propres et qui lui permettent d'affiner ses attributions.

Nous en avons choisi quelques uns parmi les principaux et avons cherché à savoir dans quelle mesure ils étaient pris en compte par les commissions : l'antériorité des demandes, la mixité sociale, les dispositions pour les personnes mal logées ou démunies et une politique de mutation.



### **● Antériorité des demandes**

Dans 82,6% des commissions d'attribution, l'antériorité des demandes de logement, c'est-à-dire la date à laquelle le dossier a été déposé, est prise en compte lors de l'examen des dossiers. Elle permet de départager des dossiers semblables. En général, ce critère est pris en compte après celui de l'urgence qui prime dans tous les cas.

### **● La mixité sociale**

La mixité sociale est prise en compte par 79,6% des commissions d'attribution. Elle passe par le rééquilibrage des populations selon les quartiers voire par bâtiment et, pour cela, la prise en compte de certains critères : femmes seules, ressources, jeunes, anciens, nombre d'enfants, personnes défavorisées... D'autres aspects sont pris en compte : la volonté de ne pas créer de ghettos, d'éviter des regroupements ethniques, l'amélioration de l'ambiance dans une cage d'escaliers, le souhait de certaines familles de changer de quartier, les desideratas des maires (par rapport aux écoles, aux équipements et services publics...).

Une des difficultés souvent signalée par les administrateurs concerne le niveau des loyers ; en effet, les logements aux plus faibles loyers sont dans les mêmes zones, donc les familles les plus modestes se retrouvent systématiquement ensemble et il est difficile de les loger ailleurs car les loyers pratiqués sont alors trop élevés. Certains administrateurs dénoncent la concentration trop importante, dans certains quartiers, d'allocataires du RMI ou de familles monoparentales. D'autres précisent qu'il est difficile de faire de la mixité sociale quand certains quartiers sont systématiquement refusés par les demandeurs.

### **● Dispositions pour les personnes mal logées ou démunies**

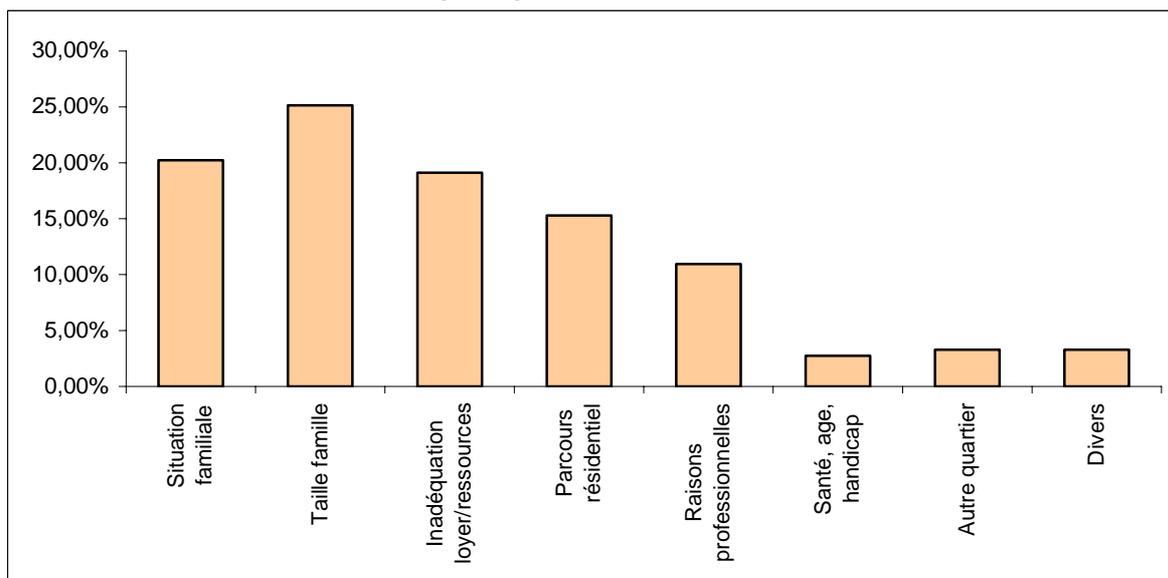
Des dispositions sont prises en faveur des personnes mal logées, démunies par 71% des commissions. Elles sont assez diverses : partenariat avec des associations de réinsertion, travail avec différents services sociaux (CCAS, conseil général, FSL), mise en place de baux glissants, contacts avec des organismes/associations qui font de la sous-location, quota de logements réservés aux plus démunis, mise à disposition de logements PLAI.

### **● Politique de mutation**

84% des organismes de notre étude ont une politique de mutation interne. Les critères alors pris en compte sont : l'évolution de la taille de la famille, la situation familiale (séparation, décès...), l'inadéquation entre le loyer et les ressources, le parcours résidentiel (progression dans la qualité du parc), des raisons professionnelles (rapprochement du lieu de travail, perte d'emploi), et dans une moindre mesure le désir de changer de quartier, les difficultés de santé, d'âge, liées à un handicap.

Des conditions peuvent être exigées, telles qu'un minimum d'ancienneté dans l'organisme, que le logement occupé soit en bon état d'entretien et que les loyers soient à jour.

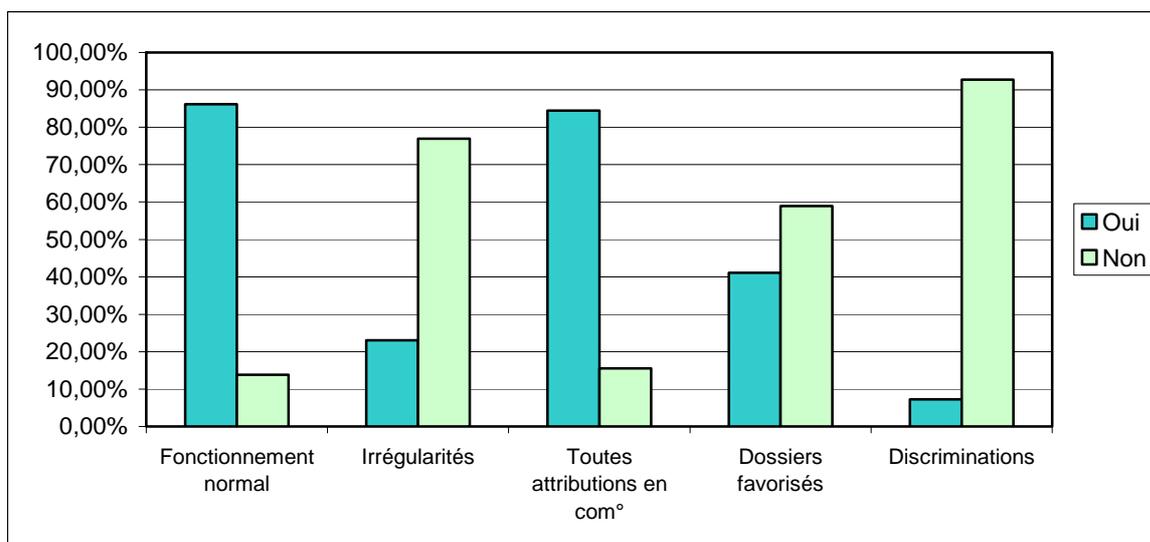
### Les principaux motifs de mutation



### VI. Qualité du fonctionnement des commissions

Au sujet de la qualité du fonctionnement des commissions d'attribution, il y a différents aspects que nous avons souhaité observer de plus près et sur lesquels nous avons interrogé nos administrateurs locataires :

- sentiment d'un fonctionnement normal
- irrégularités dans les attributions de logements
- examen de tous les dossiers en commission
- dossiers favorisés, demandes accélérées, passe-droits
- discriminations



## **A) Fonctionnement normal**

Plus de 86% des administrateurs ont le sentiment que les commissions d'attribution dans lesquelles ils siègent fonctionnent normalement. Les anomalies signalées concernent le fait qu'un seul dossier de demandeur par logement soit présenté ce qui ne permet pas à la commission de faire un choix, des dossiers sont sélectionnés en dehors de la liste d'attribution, il n'y a pas d'accès à la liste des dossiers déposés et à leur antériorité, une pré-sélection est effectuée par les mairies, certains membres de la commission sont absents, « *impression que les décisions sont déjà prises ou ont été évoquées précédemment* ».

D'autre part, 76,9% des administrateurs n'ont pas observé d'irrégularités dans les attributions de logements effectuées.

## **B) Passage de toutes les attributions en commission**

84,4% des attributions passent en commission. Pour les 15,6% de logements attribués hors commission, les explications sont les suivantes :

- un logement vacant depuis plusieurs mois peut être attribué sans passer en commission (les membres de la commission en sont informés ultérieurement) ;
- il existe un régime dérogatoire pour les étudiants ;
- par manque de temps de la commission ;
- un tri a été effectué préalablement ;
- seuls les logements neufs et ceux réservés passent en commission ;
- urgences.

## **C) Dossiers favorisés. passe-droits**

Près de 85% des dossiers passent en commission, ce qui n'empêche pas que 41,1% d'entre eux sont ensuite favorisés, bénéficient de passe-droits. Mais favorisés ne signifie pas seulement qu'ils sont « pistonnés ». Des attributions peuvent être accélérées pour de bonnes raisons, la situation des familles par exemple, conformément aux critères de priorité définis par l'organisme. On peut classer ces dossiers favorisés en deux catégories :

### **● Les urgences**

Elles représentent 38,2% des dossiers favorisés et sont très diverses : séparations, violences, insalubrité du logement, absence de logement, hébergement chez des tiers et peuvent être effectuées sur demande des préfetures.

### ● « Les pistonnés »

Ce sont essentiellement les maires (38,2% des dossiers) qui font pression pour favoriser des dossiers. Viennent ensuite la direction même de l'organisme pour ses salariés (14,7%) et les connaissances des uns et des autres (8,8%), c'est-à-dire des membres de la commission.

### D) Discriminations

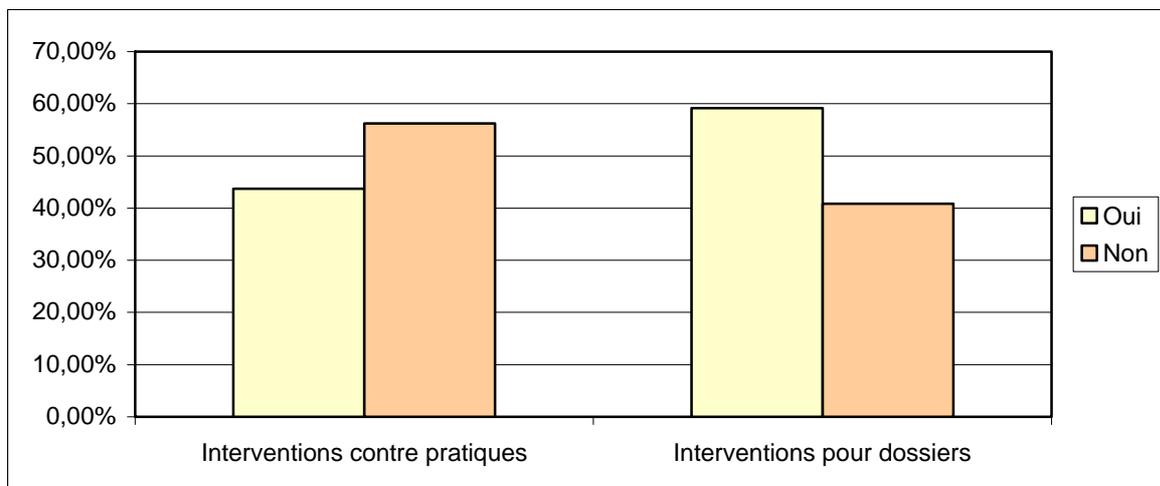
7,3% (14,1% en 2004) des administrateurs ont constaté des discriminations lors de l'examen de dossiers de demandeurs, discriminations avant tout sociales, mais aussi raciales. D'une manière générale, les administrateurs indiquent qu'il est assez difficile d'avoir connaissance de discriminations et, plus encore, de réunir des preuves. Voici quelques uns des exemples signalés :

- vis-à-vis de certaines populations : familles monoparentales, Rmistes ;
- problèmes de délinquance dans la famille, de comportement, troubles de voisinage, drogue, alcoolisme ;
- gens du voyage, car susceptibles d'intégration difficile dans du collectif ;
- surtout dans les villages ;
- quand il s'agit de pavillons ;
- à l'encontre de jeunes.

### **V. Fonctions des administrateurs locataires membres de commissions d'attribution**

Les administrateurs locataires ont bien évidemment un rôle à jouer en commission d'attribution. Nous leur avons ainsi demandé s'ils intervenaient pour protester contre certaines pratiques d'attribution ou pour connaître l'état d'avancement de dossiers.

**Rôle des administrateurs en commission**



### **A) Intervention contre certaines pratiques d'attribution**

43,7% (38,4% en 2004) des administrateurs indiquent être intervenus pour protester contre certaines pratiques d'attribution. Leurs objections ont porté sur :

- une proposition de logement inadaptée à la taille ou à la situation de la famille ;
- des demandes de passe-droits ;
- le non respect de l'ancienneté de la demande ;
- le non respect de la mixité sociale ;
- les temps d'attente ;
- le manque « d'humanité » dans l'examen des dossiers ;
- le refus des maires d'accepter certaines familles ;
- la demande de caution solidaire systématique.

### **B) Intervention pour connaître l'état d'avancement de dossiers**

59,1% des administrateurs disent intervenir en commission pour connaître l'état d'avancement de dossiers et éventuellement les soutenir. En tant que représentants des locataires, ils connaissent en général bien le patrimoine du bailleur et la situation des familles, ils sont ainsi en mesure d'apporter un éclairage extérieur et des informations plus précises et proches de la réalité que celles figurant dans un dossier. Ils sont le lien indispensable entre locataires et bailleur ; ils apportent une vision du terrain et une pratique de la vie dans le parc du bailleur indispensables.

Les motifs qu'ils invoquent pour expliquer leurs interventions sont les suivants :

- pour des urgences et des situations difficiles : femme seule avec enfants, violences, séparations, personnes mal logées (insalubrité) ;
- expliquer certaines situations familiales, sociales difficiles ;
- soutenir les dossiers de personnes sans logement ou hébergés ;
- soutenir les dossiers de personnes handicapées ;
- obtenir des informations sur l'état d'avancement d'un dossier ;
- pour que des dossiers soient présentés en commission.

## **VI. Le rôle des membres de la commission**

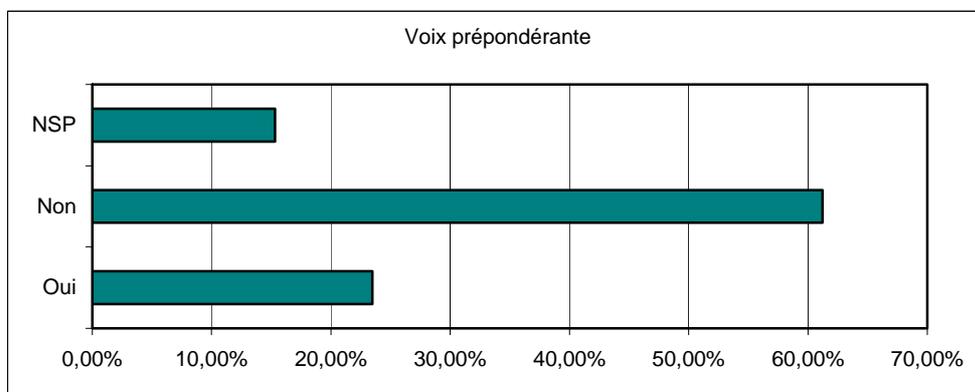
### **A) Rôle de l'administrateur**

Parmi ceux qui ont répondu, la très grande majorité (84,8%) des administrateurs se sent utile en commission d'attribution des logements. Le rôle qu'ils indiquent y jouer est de différents ordres. C'est avant tout de veiller au bon fonctionnement de la commission et au respect de la réglementation en vigueur, mais c'est aussi apporter une réflexion, une expérience et un autre regard que les membres de la commission sur les dossiers des demandeurs. En effet, ce sont les seuls membres de la

commission à vivre dans le parc de logements sociaux à attribuer, ce qui leur confère une expertise certaine. La majorité d'entre eux note que leur avis est pris en compte et demandé au même titre que celui des autres administrateurs.

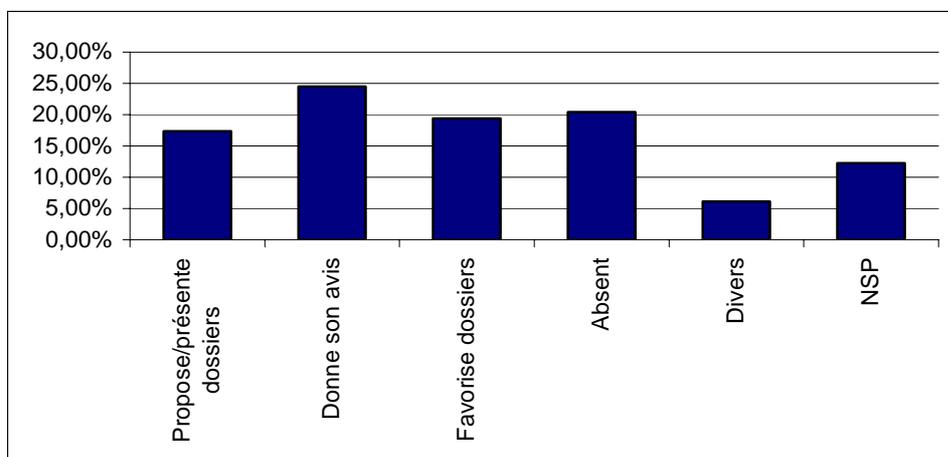
## **B) Présence et rôle du maire**

Depuis un décret de novembre 2005, les maires disposent d'une voix prépondérante en cas d'un nombre égal de voix exprimées sur un dossier. Nous avons donc voulu savoir si les maires utilisaient ou non ce droit. En réalité, seuls 23,5% des maires se servent de cette voix prépondérante. Leur influence, au moment de l'attribution, reste donc limitée. Ceci étant, rien ne les empêche d'user de leur influence avant la réunion de la commission, dans la sélection des dossiers et leur transmission ou non à la commission.



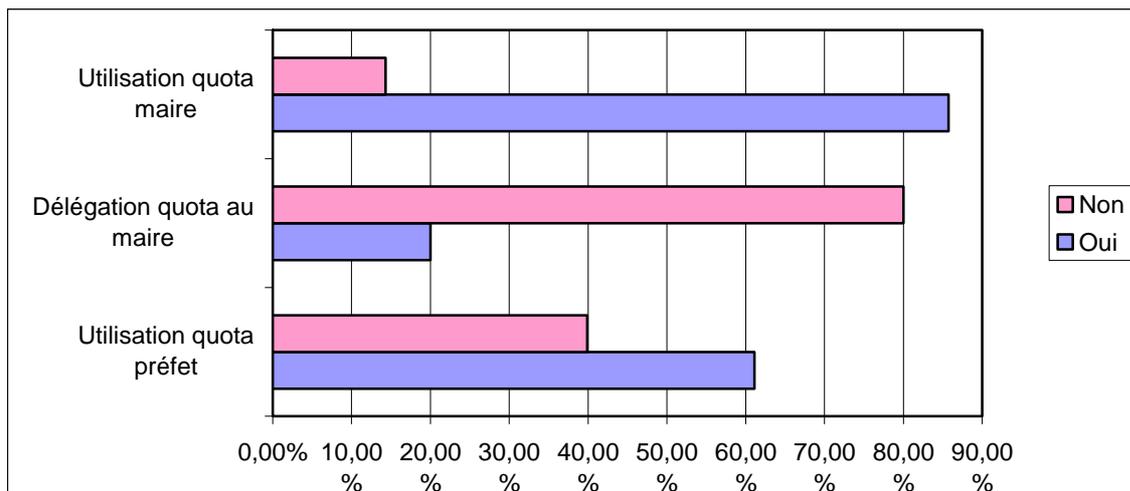
Le maire est présent dans environ 80% des commissions. Son rôle revêt de multiples facettes. Le plus souvent, il donne simplement son avis sur les dossiers présentés (24,5%), dans 19,4% des commissions, il favorise ou essaye de favoriser des dossiers et dans 17,3% des commissions, il propose et présente des dossiers.

Lorsqu'il présente des dossiers ou donne son avis, Il peut faire en sorte que soient privilégiés les demandeurs de sa commune, les familles avec enfants afin d'éviter des fermetures de classes, il peut aussi donner des informations sur certains demandeurs.



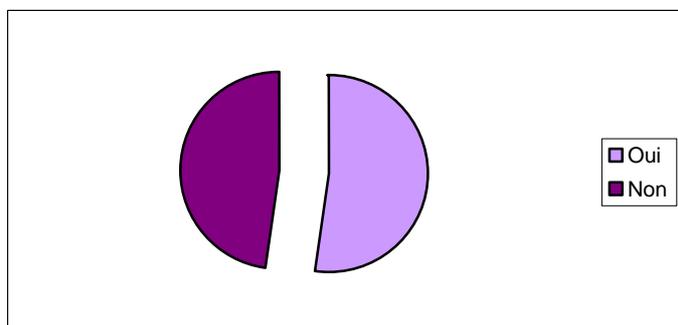
### C) Utilisation de son quota par le préfet

Dans un peu plus de 60% des cas, les préfets utilisent leur quota de logements réservés. Etant donnée la situation du logement, on aurait pu penser que la quasi-totalité des préfets l'utilisaient. Néanmoins, depuis la loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006, ils ont la possibilité de déléguer leur quota de logements réservés aux maires. Ainsi, parmi les 40% de préfets qui n'usent pas de leur quota, seuls 20% l'ont délégué au maire qui l'utilise à plus de 85%.



### D) Influence DALO

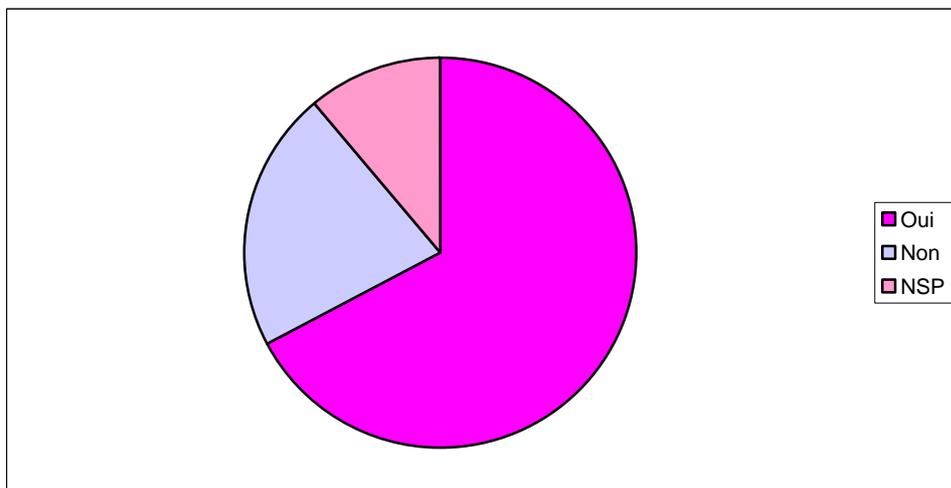
Nous avons souhaité mesurer si les récentes dispositions de la loi DALO et la mise en place des commissions de médiation avaient une quelconque influence sur les attributions réalisées. C'est le cas dans 52,1% des commissions. Autant dire que cette influence existe dans une commission sur deux.



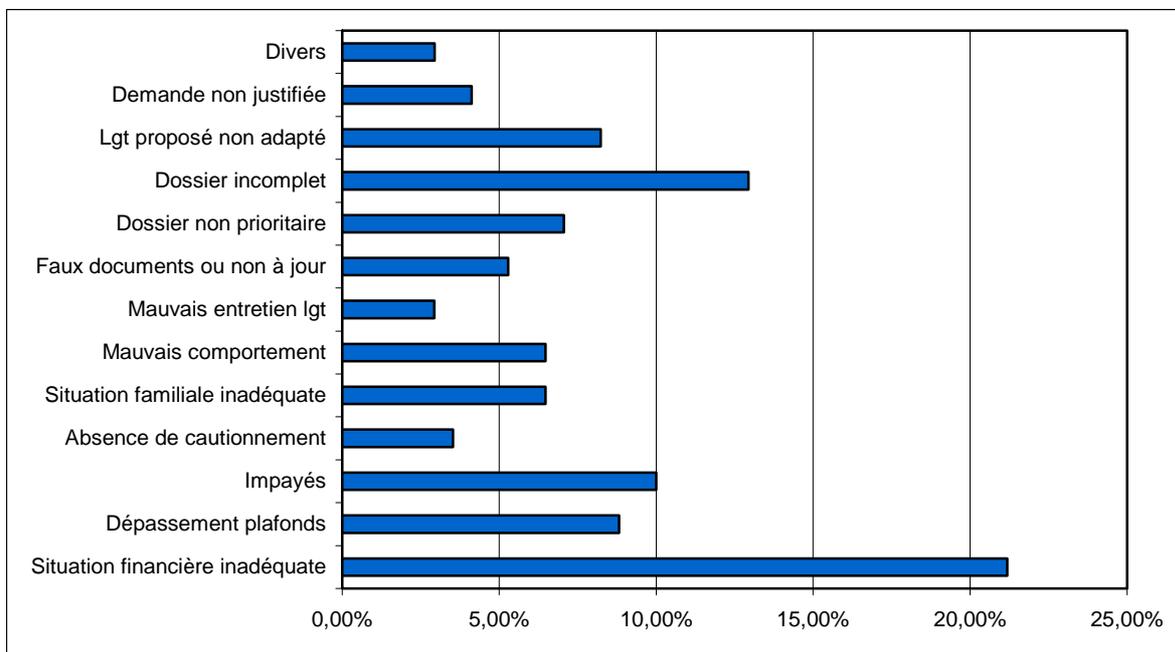
## VII. Motifs de refus d'attribution

### A) Notification des refus d'attribution

A plus de 75%, les refus d'attribution sont bien signifiés par écrit aux demandeurs de logements.



### B) Motifs des refus d'attribution



La catégorie « *situation financière inadéquate* » s'entend par des ressources trop faibles, un taux d'effort trop important ou un loyer trop élevé par rapport aux ressources.

La catégorie « *dépassement plafonds* » signifie que les demandeurs dépassent les plafonds de ressources.

Par « *impayés* », on entend que le demandeur peut avoir des dettes ou des arriérés de loyers ou est considéré comme un mauvais payeur.

« *Absence de cautionnement* » : quand un demandeur n'a pas de caution. On peut d'ailleurs s'interroger sur les refus de cette nature sachant que deux dispositifs de cautionnement existent : le FSL et le Loca-pass.

« *Situation familiale inadéquate* » : lorsque la composition de la famille ne correspond pas aux logements demandés ou disponibles.

La catégorie « *mauvais comportement* » comprend les difficultés de comportement, les comportements violents ou les troubles de voisinage causés par le demandeur.

« *mauvais entretien du logement* » s'applique principalement en cas de demande de mutation interne, le logement alors occupé par le demandeur est en mauvais état d'entretien.

« *Faux documents ou non à jour* » revêt deux aspects : la production de faux documents de toutes sortes et l'absence de titre de séjour en cours de validité.

« *Dossier non prioritaire* » signifie qu'au regard d'autres demandes plus urgentes, ce dossier n'est pas prioritaire.

La catégorie « *dossier incomplet* » signifie qu'il manque des pièces dans le dossier constitué ou qu'il mérite un complément d'information.

La catégorie « *logement proposé non adapté* » s'applique quand la demande ne correspond pas aux logements disponibles soit en raison de ressources insuffisantes, de composition de la famille, des exigences des demandeurs par rapport à un quartier, des services, de leurs besoins par rapport à des équipements (handicap, école...).

« *Demande non justifiée* » signifie que le demandeur est logé dans un logement correspondant à sa situation familiale et financière, ou qu'il souhaite changer de quartier ou qu'il n'y a pas de motif réel.

## Mesures à prendre pour améliorer le fonctionnement des commissions d'attribution de logements

D'une manière générale, les administrateurs élus par les locataires qui siègent en commission d'attribution plaident pour une plus grande transparence. Ils font plusieurs propositions dans ce sens.

- Tout d'abord avoir connaissance de tous les dossiers déposés et être associés à la sélection préalable de ces dossiers présentés en commission. En effet, ils dénoncent le travail de sélection effectué par les services administratifs de l'organisme HLM et de la mairie sur lequel aucun droit de regard, ni contrôle n'est possible. Le rôle de la commission est amoindri, ce qui est particulièrement néfaste sur un sujet aussi politiquement sensible. D'autre part, cette procédure empêche les administrateurs locataires d'avoir une vue d'ensemble sur l'état de la demande.

- Deuxième point qui leur semble capital : Ils aimeraient également avoir connaissance des dossiers avant la tenue de la réunion de la commission, très souvent, ils les découvrent en séance qui plus est de façon partielle.

- Dans le même ordre d'idée, ils réclament une meilleure présentation et une plus grande clarté des dossiers présentés, ils souhaitent aussi qu'on leur montre des dossiers complets et non de simples fiches récapitulatives.

- Quant au déroulement même des réunions de la commission, un certain nombre d'administrateurs s'inquiètent de l'influence trop importante des mairies, d'autres critiquent le manque de transparence dans la préparation des dossiers ou regrettent le nombre trop important de dossiers à traiter, ce qui ne permet pas un examen attentif des situations des demandeurs.

Plusieurs d'entre eux proposent de renforcer la réglementation en vigueur. Afin de mieux contrôler les attributions effectuées, certains suggèrent qu'un bilan mensuel des attributions effectivement réalisées soit effectué, demandent que le règlement intérieur leur soit remis ou soit rédigé et qu'un procès-verbal de réunion soit systématiquement réalisé.

- Plus globalement et comme en 2004, ils prônent l'élaboration d'une politique du logement qui permettrait réellement de « loger tout le monde », amènerait à une construction plus importante de logements sociaux et surtout à une meilleure adéquation entre l'offre et la demande. Dans cet objectif, ils estiment que mieux réglementer le secteur privé (contrôle des loyers, lutte contre l'habitat indigne, les marchands de sommeil) pourrait avoir un impact positif.

Ils soulignent l'impact de problèmes de société, tels que la fréquence des séparations, les difficultés économiques, les violences, les familles recomposées, la vente du logement commun en cas de

divorce, etc. qui accentuent les difficultés, multiplient le nombre de demandes et démontrent, si besoin en était, que l'offre proposée ne tient pas assez compte de l'évolution de la société.

Ces remarques et propositions des administrateurs locataires enquêtés font d'autant plus ressortir l'absence de pertinence de la loi MOLLE. En effet, elle s'attaque à la mixité sociale et au lien social dans nos quartiers et ne s'attache pas, au contraire, à mettre en place une politique de l'habitat privilégiant la mixité sociale, dépassant les contraintes de la SRU et instaurant, par exemple, l'obligation de réserver une quotité de logements sociaux dans tout nouveau programme de constructions.

## ANNEXE

### Composition des commissions d'attribution

La création, la composition et le fonctionnement de la commission d'attribution obéissent aux règles suivantes :

Lorsque l'office ou la société dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire d'une commune ou d'un EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat, le conseil d'administration ou de surveillance crée une commission d'attribution compétente sur ce territoire.

En outre, si la dispersion géographique de son parc locatif le justifie, le conseil d'administration ou de surveillance peut décider de créer plusieurs commissions d'attribution dont il détermine le ressort territorial de compétence.

La commission, ainsi que, le cas échéant, les autres commissions créées, sont composées :

- De six membres désignés par le conseil d'administration ou de surveillance. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu ;
- Du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant, avec voix délibérative, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix ;

Avec voix consultative :

- d'un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des présidents des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants ;
- à Paris, Marseille et Lyon, des maires d'arrondissement ou de leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement.
- 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 département du lieu d'implantation des logements.

Le préfet du département du siège de l'office ou de la société, ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission.

Dans le cas d'une commission unique, les six membres sont désignés, parmi ses membres, par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.

En cas de pluralité de commissions, le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires.

#### **Rappel des règles de fonctionnement des commissions**

Le conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il établit le règlement intérieur de la commission, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission et précise, notamment, les règles de quorum qui régissent ses délibérations. Ce règlement s'applique, le cas échéant, aux commissions créées en application du I du présent article.

La commission se réunit au moins une fois tous les deux mois.

La commission rend compte de son activité au conseil d'administration ou de surveillance au moins une fois par an.