



CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
ET
REGLEMENT INTERIEUR
DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
--

1. PREAMBULE

Conformément à l'Article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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.

Pour autant, elle doit 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 en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs du territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social.

En parallèle, doit être assuré l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

La SA HLM IRP entend attribuer les logements de son parc dans le respect :

- du cadre légal et réglementaire d'intervention, notamment en garantissant la transparence et en affichant des règles claires objectives et opposables à tous, et en respectant ses objectifs réglementaires d'attribution,
- des orientations définies par son Conseil d'administration,
- des engagements pris dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), signée avec l'Etat,
- des conventions de réservation mises en place avec l'Etat, les collectivités, les EPT/EPCI et Action Logement.

La présente charte a vocation à être le document de référence pour l'ensemble des membres de la commission d'attribution.

Ce document portant sur les orientations d'attribution des logements du patrimoine de la SA HLM IRP et de tout organisme de logement social pour lequel elle exercerait un mandat de gestion, est complété du

règlement intérieur portant sur le fonctionnement de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.

Conformément à l'Article R441-9 du CCH (alinéa IV du II), les orientations définies par le Conseil d'Administration applicables à l'attribution des logements et le règlement intérieur sur le fonctionnement de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, également voté le 28 octobre 2021 par le Conseil d'Administration seront publiés sur le site internet www.hlm-irp.com.

2. LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Le Conseil d'Administration de la SA HLM IRP a défini les principales orientations guidant les attributions qui s'articulent autour de 3 axes :

2.1. Répondre aux situations d'urgence et aux besoins des demandeurs prioritaires

La SA HLM IRP attache une attention particulière au logement des ménages en difficultés :

- en analysant prioritairement les dossiers des familles relevant d'une décision favorable des commissions de médiation DALO ou relevant d'une des priorités énumérées dans l'Article L 441-1 du CCH.
- en répondant aux situations d'urgence suivantes : l'intégrité physique d'un candidat est mise en danger, - notamment dans le cas de violences conjugales et intrafamiliales -, les ressources ou la santé d'un candidat et de sa famille ne lui permettent plus de louer un logement dans le parc privé, le logement occupé par le candidat et sa famille est insalubre, le ménage candidat est dépourvu de logement, c'est-à-dire qu'il est sans domicile fixe ou hébergé par un tiers.
- en utilisant effectivement au profit des personnes handicapées et des personnes âgées, les capacités de son parc spécialement adapté pour leur accueil, et en tendant chaque année vers davantage de logements rendus accessibles et adaptés par des travaux.
- en favorisant la sortie des familles logées dans des centres d'hébergement ou d'insertion vers l'accès à un logement autonome. L'association gestionnaire de la structure aura préalablement analysé la possibilité pour la famille d'accéder à un logement locatif social autonome.
- en orientant, si nécessaire, certaines candidatures ou familles logées sur son parc vers des résidences d'hébergement temporaire ou des logements adaptés en partenariat avec les associations d'insertion par le logement.
- en répondant, sous forme de bail glissant ou associatif, aux demandes de logement formulées par les associations d'insertion par le logement, lorsqu'elles accompagnent ces ménages sur une durée minimale à la suite de l'emménagement.
- en mobilisant, en partenariat avec les associations, les Conseillères en Economie Sociale et Familiale (CESF) sur les candidatures jugées fragiles en vue d'activer tout dispositif d'aide à l'accès ou d'accompagnement social qui sécuriserait la situation de la famille lors de son entrée dans les lieux.

2.2. Favoriser la mobilité résidentielle de ses locataires

La SA HLM IRP favorise en sollicitant si nécessaire, l'intervention des CESF, les changements de logement au profit de familles se trouvant dans les situations suivantes :

- **situation de handicap ou de mobilité réduite.** Si l'adaptation du logement occupé s'avère impossible, la SA HLM IRP étudie un relogement adapté sur son contingent.
Dans l'hypothèse où aucune solution n'a pu être trouvée, elle pourra solliciter les réservataires des logements adaptés pour satisfaire ces demandes spécifiques.
- **violences subies** mettant en danger un ou plusieurs membres de la famille. La situation doit être justifiée selon les modalités applicables en matière d'attribution.
- **difficultés financières** pour faire face aux dépenses du logement de façon à limiter les impayés dus à une inadéquation entre la taille et/ou la catégorie de financement du logement et le revenu de la famille. Des réunions transversales entre les chargés de clientèle ou le service juridique et contentieux et les CESF sont organisées en tant que de besoin pour prioriser les situations identifiées et établir le rapprochement avec les offres les mieux adaptées.
- **état de forte suroccupation :**
l'appréciation de la suroccupation repose sur la définition inscrite dans Code de la Sécurité sociale (9 m² par personne ou 16m² pour 2 personnes) reprise par le CCH. La SA HLM IRP considère en outre qu'une famille est également en situation de suroccupation si le nombre de chambres du logement est inférieur à la moitié des personnes composant la famille. La SA HLM IRP peut également accompagner la résolution des cas de forte suroccupation grâce à une politique active de décohabitation des jeunes adultes de moins de 30 ans vivant chez leurs parents.
- **personnes âgées :** les personnes de plus de 70 ans se voient faciliter l'accès à un logement plus adapté dès lors qu'il n'a pas été possible d'apporter des aménagements au logement occupé.
- **état de sous-occupation :**
L'Article L621-2 modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, considère insuffisamment occupés les logements comportant un nombre de pièces habitables, cuisines non comprises, supérieur **de plus de 1** au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.
Ainsi, 1 personne seule dans un logement de 3 pièces est en situation de sous-occupation.
La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « Loi ELAN » n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 a toutefois modifié le périmètre de la sous-occupation dans son article 109. Ainsi, les articles L 442-12 et L621-2 du CCH prévoient désormais que les enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement doivent être pris en compte dans la composition du ménage.
- Des interventions sont menées auprès des familles en situation de sous-occupation dans le respect des prescriptions de l'article L 442-3-1 du CCH, afin d'envisager un changement de logement répondant mieux à leur composition familiale.
- Dans les cas de sous-occupation, si le locataire refuse 3 propositions de logements faites dans le respect des exigences de l'article L-442-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il

perd le bénéfice du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

2.3. Entretenir et développer le lien avec les territoires

La SA HLM IRP est un partenaire de proximité, à l'écoute et réactif pour répondre aux objectifs d'attribution et de peuplement des territoires, dans le cadre d'un partenariat constructif avec les collectivités et les services de l'Etat.

Ses équipes participent aux travaux de concertation menés dans le cadre des Conférences Intercommunales du logement (CIL).

Elle remplira ses obligations et engagements dans le cadre des chartes territoriales de relogement et des Convention intercommunales d'attribution (CIA) dont elle est partie prenante.

REGLEMENT INTERIEUR DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)
--

1. OBJET

La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a institué les commissions d'attribution. Ces commissions sont chargées d'apprécier avec équité la situation des demandeurs au regard des logements proposés dans le respect des critères réglementaires et des orientations de la politique d'attribution de la SA HLM IRP.

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « Loi ELAN » (Loi n° 2018-1021 du 23.11.2018 publiée au JO le 24.11.2018), en a élargi les compétences. Les commissions d'attribution des logements sont devenues « Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements » (CALEOL).

Elles sont désormais également chargées de réexaminer périodiquement les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage, conformément aux dispositions de l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) sont créées par le Conseil d'administration. Il en désigne dans le cadre des dispositions légales et réglementaires, les membres titulaires et suppléants, pouvant être révoqués à tout moment par ce Conseil. Le Conseil doit dès lors pourvoir à leur remplacement sans délai.

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) ont pour fonction l'attribution nominative des logements conventionnés du parc de la SA HLM IRP et de tout organisme de logement social pour lequel la SA HLM IRP exercerait une convention de gérance, hors logements pour étudiants et jeunes actifs, ainsi que l'examen périodique de l'occupation desdits logements.

Le présent règlement intérieur fixe les règles d'organisation et de fonctionnement des CALEOL, conformément aux dispositions des articles L441- 2 et R441-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Il sera rendu public et mis en ligne sur le site internet www.hlm-irp.com.

2. MISSIONS

L'attribution nominative des logements conventionnés

Chaque CALEOL a pour objet l'attribution nominative des logements conventionnés appartenant à la SA HLM IRP ou à tout organisme de logement social pour lequel la SA HLM IRP exercerait une convention de gérance.

Les logements sont attribués dans le respect des dispositions des articles L441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et des engagements inscrits dans la charte d'attribution définie par le Conseil d'administration.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par les CALEOL si le candidat ne dispose pas au préalable d'un numéro unique d'enregistrement de sa demande de logement social.

Pour chaque logement à attribuer, trois candidatures au moins doivent être présentées sauf en cas d'insuffisance de candidatures ou de demande reconnue prioritaire par la Commission de Médiation au titre du DALO ou d'attribution des logements intermédiaires. Lorsque le réservataire ne présente pas 3 dossiers, il doit notifier par écrit à la CALEOL concernée l'insuffisance du nombre de candidats à proposer conformément aux dispositions de l'article R441-3 du Code de la construction et de l'Habitation.

L'examen de l'occupation des logements

En vertu de l'article L442-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, la SA HLM IRP examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement.

Elle transmet aux CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- 1° Suroccupation du logement telle que définie à l'article L822-10 du CCH ;
- 2° Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L621-2 du CCH ;
- 3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- 4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- 5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Les commissions constatent, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elles peuvent conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

Sur la base de l'avis émis par les commissions, les équipes de la Direction de la gestion locative procèdent avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Les articles L442-3-1 et L442-3-2 sont applicables aux locataires ainsi identifiés.

3. DÉONTOLOGIE

Les membres des Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements sont tenus de 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,

- Respecter un devoir de discrétion sur le contenu des débats et les décisions prises par les Commissions.

Les personnes appelées à assister aux CALEOL, dont les collaborateurs de la SA HLM IRP chargés de préparer, d'exécuter les décisions et d'assurer le secrétariat des commissions, sont tenues à une obligation de discrétion absolue à l'égard des tiers sur le contenu des débats en séance.

Les membres des commissions s'obligent à se préserver de tout risque de conflit d'intérêt lié à leur mandat au sein de ces commissions. Notamment, un membre salarié d'IRP, et locataire sur le parc d'IRP, ne votera pas sur l'attribution d'un logement situé dans la résidence où il est domicilié.

Aucune annotation de nature discriminatoire ou d'ordre médical détaillée ne peut être portée au dossier électronique ou physique du demandeur ni inscrite dans les PV de séance.

Les commissions n'ont pas de caractère public.

4. CREATION DES COMMISSIONS ET COMPETENCE GEOGRAPHIQUE

En vertu de l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de la SA HLM IRP a décidé, pour tenir compte de la répartition de son patrimoine, de constituer trois commissions d'attribution dont les compétences territoriales sont les suivantes :

- La commission de Meudon (patrimoine rattaché au siège social de la SA HLM IRP),
- La commission de Mantes-la-Jolie (patrimoine rattaché à l'agence de Mantes-la-Jolie),
- La commission de La Courneuve (patrimoine rattaché au bureau de secteur de La Courneuve).

Si nécessaire, le Conseil d'Administration pourra décider de créer une ou plusieurs commissions supplémentaires pour lesquelles le présent règlement intérieur s'appliquera de plein droit dès leur création.

Les CALEOL pourront prendre une forme numérique, en réunissant ses membres à distance selon des modalités de convocation et de tenue des séances soumises à l'approbation du préfet. Elles seront organisées dans des conditions permettant d'assurer son caractère collégial, l'identification des participants et le respect de la confidentialité des débats.

5. COMPOSITION ET ORGANISATION

En application de l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la composition de chaque CALEOL est arrêtée par le Conseil d'administration qui désigne six représentants par commission, dont un représentant des locataires.

Le Conseil d'administration peut en outre désigner un suppléant pour chaque titulaire.

Les membres désignés par le Conseil d'administration, avec voix délibérative :

Membres titulaires - Commission de Meudon :

- Le Directeur général
- Le Directeur de la gestion locative
- Le Chef de projet support gestion locative
- Le Responsable du service juridique et contentieux
- Un chargé de commercialisation
- Un membre du Conseil d'administration, représentant élu des locataires

Membres suppléants :

- Un Chargé de contentieux
- Un Chargé de gestion locative
- Le Responsable de l'action sociale

Membres titulaires Commission de Mantes-la-Jolie :

- Le Directeur général
- Le Directeur de la gestion locative
- Le Chef de projet support gestion locative
- Le Responsable d'agence
- Le Responsable du service juridique et contentieux
- Un membre du Conseil d'administration, représentant élu des locataires

Membres suppléants :

- Un Chargé de contentieux
- Un Chargé de clientèle
- Le Responsable de l'action sociale

Membres titulaires Commission de La Courneuve :

- Le Directeur général
- Le Directeur de la gestion locative
- Le Chef de projet support gestion locative
- Le Responsable d'agence
- Le Responsable du service juridique et contentieux
- Un membre du Conseil d'administration, représentant élu des locataires

Membres suppléants :

- Un Chargé de contentieux
- Le Responsable de l'action sociale
- Un Chargé de commercialisation

Les membres de droit, avec voix délibérative :

- Le Maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- Le préfet, ou son représentant ;

- Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le Président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris où sont situés les logements, ou leur représentant ;

Conformément aux dispositions de l'article L. 441-1 du CCH, lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 du même Code inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour ces logements, de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant.

Participent aux travaux des commissions avec voix consultative :

- Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, prévu à l'article L365-3 du CCH, selon des modalités définies par décret ;
- Les maires d'arrondissement de Paris, ou leurs représentants pour les logements situés dans les arrondissements où ils sont territorialement compétents ;
- Les réservataires non-membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.

Le président de chaque 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.

6. DUREE DES MANDATS

La durée du mandat des membres n'est pas limitée, sauf décision contraire du Conseil d'administration de la société.

Les membres désignés en qualité d'administrateurs représentants élus des locataires ou en qualité de salariés sont réputés démissionnaires d'office dès lors qu'ils perdent la qualité d'administrateur, de locataire ou de salarié.

7. PRESIDENCE DE LA COMMISSION

Les six membres de chaque commission élisent en leur sein, à la majorité, un président choisi parmi les membres titulaires.

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

Le Président a la faculté, en cas d'absence ou d'empêchement, de déléguer ses pouvoirs à tout autre membre de la commission.

8. GRATUITE DES FONCTIONS DE MEMBRE DES CALEOL

Les membres des commissions ainsi que toute personne y participant, à quelque titre que ce soit, exercent leurs fonctions à titre gratuit et ne perçoivent aucune indemnité ni remboursement de frais, à l'exception des administrateurs locataires qui peuvent percevoir une indemnité fixée à 50 euros par commission assortie d'un éventuel remboursement de leurs frais de transport.

9. REGLES DE QUORUM

Les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ne peuvent valablement délibérer que si la moitié au moins des membres désignés par le Conseil d'administration participent à la séance. Les décisions sont prises à la majorité des membres ayant voix délibérative, présents ou représentés.

La représentation d'un membre des commissions peut être effectuée par la délivrance d'un pouvoir à un autre membre des commissions, présent lors de la séance. Chaque membre ne peut bénéficier que d'un seul pouvoir. Ce pouvoir ne pourra être pris en compte dans le calcul du quorum.

En cas d'égalité des voix, le Maire de la commune où sont implantés les logements ou son représentant disposent d'une voix prépondérante.

En l'absence du Maire ou de son représentant, le Président de séance dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

10. PERIODICITE, MODALITES DE CONVOCATION ET LIEU DES COMMISSIONS

Périodicité des commissions d'attribution et modalités de convocation

Sauf nécessité particulière dictée par les événements, la commission d'attribution de Meudon se réunit généralement deux fois par mois le mardi, celle de Mantes-la-Jolie deux fois par mois le jeudi, et celle de La Courneuve une fois par mois, en principe le deuxième mercredi du mois.

Les membres titulaires et les membres de droit de chaque commission sont convoqués au moins deux jours francs avant chaque séance.

Les convocations sont adressées par lettre simple ou par mail ; elles mentionnent l'ordre du jour de la séance.

L'ordre du jour comprend notamment les caractéristiques et les références des logements à attribuer.

En outre, en cas d'impérieuse nécessité, la commission peut être réunie sur convocation de son Président par tout moyen qui lui semblera approprié sur un ordre du jour arrêté par lui.

Lieu des commissions

Les commissions se réunissent dans les bureaux de la SA HLM-IRP, situés :

- pour la commission de Meudon, au Siège Social situé 46 rue du Commandant Louis Bouchet 92360 MEUDON,
- pour la commission de Mantes-la-Jolie, à l'agence située 7 rue Bichat 78200 MANTES-LA-JOLIE,

- pour la commission de La Courneuve, au Siège Social situé 46 rue du Commandant Louis Bouchet 92360 MEUDON,

Les commissions pourront toutefois prendre une forme numérique en réunissant leurs membres à distance selon des modalités acceptées par le préfet, conformément à ce qui est indiqué au point 3 du présent règlement intérieur.

Pendant la durée des commissions d'attribution numériques, les membres 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.

11. INSTRUCTION ET PRESENTATION DES DOSSIERS

Instruction

Les dossiers de candidature sont instruits en vue d'une présentation en commission. Pour cela, ils doivent impérativement comporter un numéro de demande de logement social actif.

L'analyse des dossiers vise à objectiver, sécuriser l'acte d'attribution et intégrer durablement les ménages dans le parc social. Elle doit permettre d'apprécier au mieux l'adéquation entre la situation du ménage et le logement proposé à l'aide notamment d'indicateurs socio-économiques : le taux d'effort et le reste pour vivre.

Ce travail d'instruction est mené dans le cadre d'une réglementation précise, notamment en ce qui concerne les pièces justificatives utilisables par l'organisme.

Pour un bon déroulement de l'étude des dossiers, ces derniers doivent parvenir complets au plus tard 5 jours ouvrés avant la date de chaque CALEOL.

Le chargé de clientèle peut être amené à présenter un dossier incomplet si après relance du candidat et/ou du réservataire, les éléments manquants n'ont pas été transmis dans le délai imparti. Les commissions sont seules décisionnaires de la suite à donner.

Présentation des dossiers

Les candidatures sont présentées à l'aide d'une fiche synthétique reprenant les caractéristiques du logement et les éléments d'information concernant le demandeur (situation et composition familiale, situation économique, situation actuelle avec adresse et hébergement et le premier motif de sa demande...). Cette fiche permet aux membres des commissions de comprendre la situation, de juger de la pertinence de la proposition du logement, et de statuer sur la candidature soumise.

Le chargé de clientèle présente les éléments nécessaires à la bonne appréciation du dossier par les membres des commissions et signale les pièces obligatoires et complémentaires absentes ou non conformes.

Les membres des commissions peuvent être informés de l'historique de la demande : nombre de passages en commission et refus de proposition(s) antérieure(s).

Sauf exceptions prévues par l'article R441-3 du CCH, ou dans le cas d'un glissement de bail, la commission examine au moins 3 dossiers par logement.

En cas d'insuffisance de candidats présentés par le réservataire sans justification, la SA HLM IRP se réserve le droit de lui demander de compléter ou de motiver sa proposition de désignation, ou bien encore de compléter elle-même la liste des candidats présentés.

Les dossiers sont classés par les réservataires à titre facultatif. Cet ordre ne s'impose pas aux CALEOL qui peuvent le modifier par délibération.

En cas d'élément nouveau porté à la connaissance du chargé de clientèle après commission et apportant une modification substantielle au dossier déjà étudié, celui-ci pourra faire l'objet d'une nouvelle présentation en CALEOL suivant la réception de l'information, pour décision.

12. DÉCISIONS DE LA CAL

Pour chaque dossier de demande de logement social examiné, les commissions prennent une décision.

Types de décisions

Les 5 types de décisions suivantes peuvent être prises :

- Attribution : elle est à communiquer au demandeur.
- Attribution par classement : le demandeur est informé de son positionnement, ce qui implique que lorsqu'un demandeur accepte une proposition de logement et signe un bail, les autres demandeurs deviennent non-attributaires. En cas de refus, l'attribution du logement est alors prononcée au profit du candidat suivant dans le classement sans qu'il soit nécessaire de soumettre à nouveau le dossier en commission.
- Attribution sous condition suspensive : cette décision s'applique lorsque l'une des pièces d'instruction est manquante. Cette décision, ainsi que le délai imparti, sont notifiés au candidat par lettre recommandée avec accusé de réception. Si la condition suspensive est levée, l'attribution se fait automatiquement. Dans le cas contraire, la décision est une non-attribution.
- Non-attribution : il s'agit d'une décision de refus du dossier du demandeur, elle est motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) à celui-ci (Art L441-2-2 CCH).
- Irrecevabilité : la décision de rejet pour irrecevabilité est prononcée lorsque le candidat ne remplit pas les conditions de séjour ou de ressources pour l'accès au logement social. La décision est motivée et notifiée par LRAR ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise. Le bailleur procède à la radiation de la demande sur le Système National d'Enregistrement un mois après cette notification.

Motifs de non-attribution

L'article 70 de la Loi Égalité et Citoyenneté précise que l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à lui seul un motif de non-attribution.

Les motifs réglementaires (articles L441-2-1 et R441-1 du CCH)

Aucune candidature ne peut être examinée ni aucune attribution de logement prononcée par les commissions si celle-ci n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique d'enregistrement de la demande. (Article L441-2-1)

Les motifs ci-dessous s'imposent aux CALEOL et ne lui laissent aucune possibilité d'appréciation :

- L'absence de titre de séjour en cours de validité correspondant à l'un des titres de séjour ou documents prévus par l'arrêté du 22 décembre 2020 pris pour l'application de l'article R441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation pour les personnes physiques de nationalité étrangère.
- Des ressources excédant les limites réglementaires du financement du logement proposé (sauf dérogations prévues par le CCH).
- Être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus (Article L441-2-2 du CCH). Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social. Dans le cas d'une mobilité professionnelle éloignée ou d'un besoin de décohabitation, les membres des commissions apprécieront la situation du ménage candidat dans sa globalité avant de statuer.

Les autres motifs

Dossier incomplet ou incohérent

Les instructeurs des candidatures doivent se conformer aux pièces listées dans l'arrêté du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social, ou dans tout autre texte qui viendrait s'y substituer.

En cas d'incomplétude ou d'incohérence, les CALEOL pourront rendre une décision de non-attribution ou d'attribution sous condition suspensive.

Pièces irrégulières

Il est nécessaire de pouvoir faire la preuve du caractère irrégulier ou falsifié des pièces fournies. Ce motif justifie de la « mauvaise foi » du demandeur. Certaines vérifications pourront être effectuées à partir des sites internet existants (cfsmsp.impots.gouv.fr/secavis/Infogreffe/auto_entrepreneur.urssaf.fr...).

Inadéquation du logement à la situation de la famille

* Pour sous-occupation, si le nombre de pièces du logement souhaité est supérieur de plus de 1 au nombre des personnes composant la famille candidate (Article L 621-2 du CCH modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et par la Loi ELAN du 23 novembre 2018)

* Pour suroccupation si la surface habitable globale du logement demandé est inférieure ou égale à 16 m² pour 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire (Article R 441-14-1 du CCH en référence aux normes d'habitabilité pour l'allocation logement selon le code de la sécurité sociale). Les commissions considèrent qu'une famille est également en situation de suroccupation si le nombre de chambres du logement souhaité est inférieur à la moitié des personnes composant la famille candidate.

* Pour typologie ou surface du logement inadaptée aux capacités financières du ménage, sachant qu'avec l'attribution d'un logement plus petit le candidat pourrait être accepté.

* Pour cause de catégorie de financement non adaptée, sachant qu'avec un financement plus avantageux le candidat pourrait être accepté.

* Pour logement familial inadapté au profil du candidat qui relève davantage d'une structure d'hébergement.

L'utilisation de ce dernier motif sera conditionnée par l'établissement d'une évaluation sociale préalable.

* Pour cause d'inadaptation du logement au sens de son accessibilité :

- qu'il s'agisse d'un candidat en situation de handicap désigné sur un logement non adapté ou non accessible
- qu'il s'agisse d'un candidat ne se trouvant pas en situation de handicap ou de mobilité réduite et qui serait désigné sur un logement adapté.

Conformément à l'article R441-4 du CCH, les logements aménagés pour des personnes handicapées peuvent être, à défaut de candidat, attribués en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

* Pour localisation du logement considérée trop éloignée du/des lieux de travail des personnes composant le foyer.

L'utilisation de ce motif de refus sera possible au titre des situations ci-dessus et dans la perspective d'une possible attribution d'un autre logement mieux adapté à la situation du ménage.

Incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement proposé et/ou impossibilité de mettre en place un dispositif d'accompagnement adapté.

L'appréciation des ressources s'effectue principalement sur la base du taux d'effort et du reste pour vivre :

- * **Le taux d'effort net** est calculé selon les règles de l'arrêté du 10 mars 2011 et correspond au rapport entre la somme intégrant le loyer principal, le loyer des annexes, les charges récupérables et le montant de la contribution du locataire aux économies de charges résultant des travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur (déduction faite de l'APL estimée) et les ressources mensuelles (comprenant pensions et prestations) au moment de la demande des personnes qui vivront au foyer qui sont mentionnées dans le formulaire de la demande unique CERFA.
- * **Le reste pour vivre** est calculé sur la base :
 - de toutes les ressources mensuelles,
 - du nombre d'unités de consommation selon l'échelle OCDE (également utilisée par l'INSEE),
 - du nombre de jours / mois au nombre de 30,
 - du loyer principal, des charges locatives récupérables, des dépenses individuelles d'énergie et de fourniture d'eau,
 - du montant de l'APL estimée.

Le montant de l'emplacement de stationnement n'est pas pris en compte dans le calcul du reste pour vivre.

Les éventuels plans d'apurement connus comme les dettes de quelque nature que ce soit (loyers, crédits à la consommation...) ne sont pas intégrés dans le calcul du taux d'effort et du reste pour vivre.

Dans l'hypothèse où le candidat communique des informations relatives à l'existence d'une dette, elles constituent un élément d'appréciation de sa situation dans le cadre d'une analyse globale.

Après analyse des candidatures selon les calculs ci-dessus, si la SA HLM IRP estime qu'elles présentent une trop grande fragilité, elle cherche à mettre en place un dispositif d'aide à l'accès ou un accompagnement par une association d'insertion.

Le taux d'effort ne devrait pas dépasser le seuil de 35 %. Lorsque ce taux est dépassé et/ou le reste à vivre est inférieur à 20 € par jour et par unité de consommation, les commissions examinent la pertinence de la proposition, et peuvent prononcer une décision de non-attribution.

La loi Molle, en son Article 55, limite le recours au cautionnement et conduit le bailleur à ne plus demander de caution sauf si celle-ci est apportée par un organisme visé par le Décret n°2009-1659 du 28.12.2009 (FSL, CIL, associations auxquelles un fonds de solidarité pour le logement ou un fonds local accorde sa garantie et tout organisme ou association qui apportent, à titre gratuit, leur caution à un candidat à la location) ou si le demandeur est un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Ce motif pourra également être utilisé dans l'hypothèse où le ménage refuse, en amont de la présentation de sa candidature en commission d'attribution, le dispositif d'accompagnement qui lui est proposé.

*** Motifs liés au comportement**

Un refus d'attribution peut être prononcé par référence à l'obligation de tout locataire « d'user de la chose louée raisonnablement » (article 1728 du code civil) ou d'user paisiblement des locaux loués (article 7 de la loi du 6 juillet 1989).

Les refus pour détention d'animaux dangereux ou bruyants, pour un comportement agressif ou menaçant à l'égard de la SA HLM IRP ou des voisins, ou de violences, ou de tapages diurne et nocturne doivent être motivés par tous moyens, notamment des pétitions, ou des dépôts de plaintes communiqués aux commissions d'attribution.

Ce motif pourra être utilisé en présence de candidats anciennement locataires de la SA HLM IRP ayant entraîné des troubles ou ayant fait l'objet d'une procédure d'expulsion ou de dépôts de plaintes dans le cadre de trafics ou de squats.

L'occupation illicite d'un logement en cours ou passée sur le parc de la SA HLM IRP ou de sa filiale, peut également être un motif de refus d'attribution par les commissions.

Toute appréciation pouvant être qualifiée de subjective est en tout état de cause à éviter.

13. PROCES-VERBAL

A la fin de chaque commission, le Président de séance paraphe et signe le procès-verbal. Celui-ci est suffisamment détaillé pour permettre le contrôle de légalité des décisions en cas d'inspection des autorités de l'Etat.

Les procès-verbaux sont communiqués aux membres de chaque commission.

Ils sont conservés 5 ans avant d'être détruits.

14. VOIES ET DELAIS DE RECOURS DU CANDIDAT

Une décision des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements peut être contestée par les candidats :

Par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision puis, à la suite de ce recours gracieux, par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent :

- Soit dans un délai de deux mois en cas de rejet de la demande,
- Soit dans un délai de deux mois en cas d'absence de réponse au terme de deux mois, le silence valant rejet implicite.

Ou directement par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

15. LA PROCEDURE D'ATTRIBUTION D'URGENCE

En cas d'extrême urgence de relogement définitif, le(a) Président(e) de chaque CALEOL a le pouvoir d'anticiper la CALEOL à venir en autorisant l'entrée dans les lieux d'un locataire, après signature d'une convention d'occupation précaire. La décision d'attribution définitive sera soumise à la prochaine CALEOL.

Les cas d'urgence visés sont notamment lorsque le logement est rendu inhabitable par suite d'incendie, effondrement ou arrêté de péril imminent ou déménagement d'urgence à la suite de menaces ou agressions avérées par les services de Police.

16. COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DES COMMISSIONS

Chaque commission rend compte une fois par an de son activité devant le Conseil d'Administration de la SA HLM IRP. Elle remet à cette occasion un bilan de son activité et fournit les informations prévues à l'article L441-2-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces informations sont également communiquées au représentant de l'État dans chaque département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L441-1-1 du CCH et aux maires des communes intéressées.

Les données communiquées dans ce cadre ne contiennent aucune information permettant une identification des candidats ou attributaires.