

Politique d'attribution de la Société Immobilière Grand Hainaut

Approuvée par délibération
du Conseil de Surveillance de la SiGH
en date du 11 juin 2020
modifiée le 5 avril 2023

Avril 2023

Politique d'attribution de la Société Immobilière Grand Hainaut

Approuvée par délibération du Conseil de Surveillance de la SIGH en date du 11 juin 2020, modifiée le 5 avril 2023

Table des matières

Chapitre 1 - Le contexte régional et l'état de la demande de logement social dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais

- Article 1.1 Le contexte régional
- Article 1.2 L'état de la demande de logement social dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais
- Article 1.2.1 L'état de la demande de logement social et le peuplement sur le territoire de la CAVM et de la CAPH

Chapitre 2 - Patrimoine

Chapitre 3 - Bénéficiaires

- Article 3.1 Le traitement de la demande
- Article 3.2 Les conditions d'attribution
- Article 3.3. Les conditions de ressources

Chapitre 4 - Critères d'attribution

- Article 4.1 Cadre réglementaire
 - Article 4.1.1 Les critères de priorité
 - Article 4.1.2 Les critères d'attribution
 - Article 4.1.3 Les éléments constitutifs du dossier de candidature
- Article 4.2 Cadre conventionnel
 - Article 4.2.1 Accords locaux
 - Article 4.2.2 Réservation de logement
- Article 4.3 Orientations d'attribution
 - Article 4.3.1 Favoriser l'accueil des ménages démunis
 - Article 4.3.1.1 Attribution de logements financés par les prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)
 - Article 4.3.2 Favoriser la prise en compte des besoins locaux des différents territoires
 - Article 4.3.3 Mettre en œuvre le parcours résidentiel et s'adapter aux besoins spécifiques des locataires
 - Article 4.3.3.1 Attribution de logements de grandes typologies (T5 et +)
 - Article 4.3.3.2 Attribution de logements labellisés HABITAT SENIOR SERVICES®
 - Article 4.3.3.3 CALEOL
 - Article 4.3.4 Favoriser la mixité sociale et l'équilibre territorial
 - Article 4.3.5 Favoriser un parcours positif, ascendant et durable, dans le cadre des relogements rendus nécessaires par les opérations de renouvellement urbain.

Chapitre 5 - Décisions de la CAL

Chapitre 6 - Modification de la politique d'attribution

Préambule

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé un nouveau cadre de gestion de la demande et de pilotage des politiques d'attribution

Les dispositifs, les instances de gouvernance territoriale et les outils prévus par la loi visent à construire un nouveau partenariat autour des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat pour améliorer la prise en compte de la demande dans sa diversité, mieux organiser l'accueil des ménages défavorisés et veiller aux équilibres sociaux dans les territoires. La loi impose aux EPCI de créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui est une instance de concertation pour élaborer et suivre la politique de peuplement à l'échelle intercommunale. La CIL est chargée d'établir une Convention Intercommunales d'Attribution (CIA) définissant des objectifs de mixité sociale.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 vise à renforcer le caractère obligatoire de la mixité sociale à l'échelle intercommunale dictée par les orientations des Conventions Intercommunales des Attributions et la CAL devient une Commission d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), une nouvelle mission pour réexaminer tous les trois ans la situation de chaque ménage situé en zone tendue en vue de proposer un logement plus adapté aux besoins de la famille.

Les dispositions mises en place dans le cadre réglementaire sont prises en compte dans les pratiques d'Attribution de la SIGH.

Les évolutions réglementaires viendront compléter les pratiques existantes. La loi ELAN généralise le mécanisme de cotation des demandeurs de logements sociaux et organise le passage à une gestion en flux des différents contingents de réservation de logements sociaux.

Depuis l'enregistrement de la demande jusqu'à la tenue de la Commission d'Attribution de Logement (CAL), la procédure d'attribution d'un logement social fait l'objet d'un encadrement réglementaire précis et détaillé.

L'attribution des logements doit toujours répondre à des objectifs généraux comme suit :

- Mettre en œuvre le droit au logement,
- Garantir la bonne adéquation entre le logement proposé et la situation du demandeur,
- Satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées,
- Prendre en compte la diversité de la demande locale,
- Favoriser l'égalité des chances des demandeurs en conciliant la mixité des villes, des quartiers et des ensembles immobiliers.

Le Conseil de Surveillance de la SIGH définit les orientations applicables à l'attribution des logements locatifs sociaux dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), du II de l'article L. 441-2-3 du CCH, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par la conférence intercommunale du logement mentionnée à l'article L. 441-1-5 du CCH, si elle est créée, et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8 du CCH.

Dans le cadre de sa démarche qualité, la SIGH affiche sa volonté de communiquer clairement auprès des demandeurs de logements et de ses partenaires (État, collectivités territoriales, réservataires) le processus d'attribution de son patrimoine locatif social et de présenter les méthodes objectives de traitement des demandes.

Le présent document a vocation à expliciter la politique d'attribution appliquée par la SIGH, en complément de la réglementation, dans un souci de transparence et de définition claire de ses orientations et objectifs.

Ce document est mise en ligne sur le site internet de SIGH afin d'être rendu public.

Chapitre 1 - Le contexte régional et l'état de la demande de logement social dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais

La région Hauts-de-France est une région fortement touchée par les différentes formes de fragilités sociales ; 18,3 % de la population de la région vit sous le seuil de pauvreté en 2014, soit le taux le plus élevé de France métropolitaine après la Corse. Toutefois, la pauvreté ne se limite pas à l'aspect monétaire. Dans la région, de nombreux indicateurs socio-économiques sont en effet plus défavorables : surendettement, taux de chômage, niveau de diplôme, illettrisme, pauvreté des locataires, recours aux soins.

Dans les Hauts-de-France, comme en France métropolitaine, quatre ménages sur dix sont locataires, soit environ 985 000 ménages. Parmi eux, 34 % vivent sous le seuil de pauvreté, soit 7 points de plus que la moyenne métropolitaine. Il s'agit du taux le plus élevé de France métropolitaine. Ceci est notamment lié à la présence plus importante du parc locatif social, les locataires de logements sociaux représentant 20 % de la population contre 16 % au niveau métropolitain. Les logements locatifs sociaux se concentrent dans les grandes agglomérations régionales, notamment l'agglomération lilloise, dans le bassin minier ou encore le Val de Sambre. Près de 40 % des locataires de ces logements sont en situation de pauvreté dans la région, soit 6 points de plus qu'en France métropolitaine. C'est le deuxième taux le plus élevé après la Corse. Quatre des cinq départements régionaux ont un taux d'au moins 40 % : l'Aisne et la Somme (43 %), le Pas-de-Calais (41 %) et le Nord (40 %).

Article 1.2 - L'état de la demande de logement social dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais

Au 31/12/2019, la région Hauts-de-France compte 182 000 demandeurs en attente d'un logement locatif social, dont 96 000 demandeurs dans le Nord et 42 000 demandeurs dans le Pas-de-Calais.

Depuis 2013, le nombre de demandes est en augmentation dans le Nord et plus ou moins stable dans le Pas-de-Calais.

Le nombre de demandeurs est relativement élevé par rapport au nombre des demandeurs qui se sont vu attribuer un logement en 2019 : il faut compter, en moyenne 4 demandes en attente pour une demande satisfaite dans le Nord et 2,7 demandes en attente pour une demande satisfaite dans le Pas-de-Calais. Cette proportion s'accroît de plus en plus du fait de la baisse du nombre d'attributions effectuées annuellement. Cette baisse est de 6,51% dans le département de Nord entre 2019 et 2018.

Le délai moyen d'attribution dans le département du Nord est de 13 mois. Ce délai est nettement moins important dans le Pas de Calais où il s'élève à 9 mois.

La demande de logement social dans la région Hauts-de-France est essentiellement alimentée par des ménages déjà logés dans le parc social. En effet, 43% des demandeurs sont déjà logés dans le parc social. Cette proportion est de 42% dans le Nord et de 44% dans le Pas-de-Calais.

En ce qui concerne le profil socio-économique des demandeurs de logement social de la région, on peut le qualifier de très fragile. En effet, seuls 42% d'entre eux sont en situation d'emploi (52% au niveau national) et leur niveau de ressources moyen est nettement plus défavorable que celui observé au niveau national : 58% des ménages disposent de moins de 1 000 € de revenu mensuel par unité de consommation, pour 51% au niveau national.

La demande régionale se caractérise également par une grande proportion de demandeurs dont les ressources se situent au-dessous du plafond PLAI : cette proportion est de 66% dans la région, de 67% dans le Nord et de 66% dans le Pas-de-Calais.

Article 1.2.1 - L'état de la demande de logement social et le peuplement sur le territoire de la CAVM et de la CAPH

Le patrimoine de la SIGH est reparti sur 24 EPCI différents. La part la plus significative est située sur l'arrondissement de Valenciennes, avec plus de 78% du patrimoine situé sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole et de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut.

La demande de logement social sur l'arrondissement de Valenciennes est relativement importante avec 10 823 demandes en attente au 31.12.2017, dont 6 503 demandeurs en attente d'un logement locatif social sur le territoire de Valenciennes Métropole et 4 320 demandeurs en attente sur le territoire de la CAPH. Ce nombre est élevé par rapport à celui des demandeurs qui se sont vu attribuer un logement : en moyenne il faut compter 2,7 demandes en attente pour une demande satisfaite sur la CAVM et 2,8 sur la CAPH.

Cette pression de la demande est néanmoins plus faible qu'à l'échelle régionale où le nombre de ménages demandeurs est de 3,2 pour une attribution.

Le délai d'attente moyen pour accéder à un logement social est de 10 mois dans Valenciennes Métropole, il est donc légèrement inférieur à celui de la région qui est égal à 11 mois. Sur le territoire de la CAPH le délai d'attente est de 11.3 mois ce qui le situe un peu au-dessus du délai moyen régional.

La demande sociale sur les territoires de la CAVM et de la CAPH est essentiellement alimentée par des ménages déjà logés dans le parc social : environ 4 demandeurs sur 10 sont déjà logés dans le parc social. Ces demandes de mutation sont liées à un souhait de changement pour un logement correspondant mieux aux besoins de superficie, de localisation ou de confort.

Le profil socio-économique des demandeurs de logement social de la CAVM et de la CAPH se caractérise par une grande fragilité.

En effet, 1 demandeur sur 2 est inactif c'est-à-dire ni en situation d'emploi, ni au chômage. Cette proportion est nettement supérieure à celle des Hauts-de-France et de la France. 35 % des demandeurs sont des personnes au foyer ou en incapacité de travailler ne disposant en général que de peu de ressources, ce qui explique le caractère très social de la demande dans l'agglomération.

Cette précarité économique est également très marquante en ce qui concerne la proportion des demandeurs avec les ressources inférieures au plafond PLAI. En effet, 78% des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI (pour rappel cette proportion est de 66% dans la région, de 67% dans le Nord et de 66% dans le Pas-de-Calais).

Le peuplement des résidences appartenant à la SIGH correspond au profil des ménages demandeurs de logement social. 72,2% des ménages occupant le patrimoine social de la SIGH situé sur la CAVM bénéficient des ressources inférieures au plafond PLAI.

Cette proportion est de 73,7% pour la CAPH, pour la moyenne des ménages logés par la SIGH de 69.8%.

Dans le même d'ordre d'idées, 61.8% des ménages logés sur la CAVM sont bénéficiaires de l'APL, pour 62.2% sur la CAPH et 59.1% pour l'ensemble du patrimoine de la SIGH.

Par ailleurs, 64% des locataires du patrimoine de la SIGH à la CAVM sont sans emploi ou au chômage. Cette situation précaire est aussi présente à la CAPH avec 66.2% des locataires sans emploi.

Chapitre 2 - Patrimoine

Le patrimoine concerné par les attributions réglementées correspond aux logements construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'État. Il s'agit des logements ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Nota bene : les PLI ne sont pas soumis aux Commissions d'Attribution des Logements (CAL).

Chapitre 3 - Bénéficiaires

Conformément à l'article R441-1 du CCH les bénéficiaires des logements sont :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté ministériel,
- Les personnes morales mentionnées à l'article L442-8-1, notamment les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative en vue de sous louer les logements attribués.

Les personnes physiques dont les ressources excèdent les plafonds fixés par arrêté ministériel ne peuvent prétendre à l'attribution de logements sociaux à l'exception de celles relevant de l'article R441-1-1 du CCH et des autorisations particulières appelées à être accordées par les autorités habilitées à cet effet.

Conformément à l'article R331-12 du CCH, 10% des logements des opérations financées en PLUS peuvent être attribués à des personnes dont l'ensemble des ressources est supérieur d'au plus 20% des montants déterminés par arrêté ministériel. Cela n'est possible que si 30% minimum des logements PLUS de la résidence sont attribués à des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond.

Le candidat devra faire une demande de logement social et obtenir un numéro unique national d'enregistrement afin que la demande soit présentée devant une CAL.

Article 3.1 - Le traitement de la demande

La demande de logement social s'effectue soit par voie électronique soit auprès de l'un des guichets enregistreurs relevant des personnes morales ou services mentionnés à l'article R. 441-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), du mandataire commun ou du système de traitement automatisé, afin qu'il l'enregistre dans le Système National d'Enregistrement (SNE).

Les personnes morales ou services qui délèguent ne sont pas considérés comme services enregistreurs et n'ont plus accès aux données nominatives (article R. 441-2-1 du CCH).

En pratique, les demandeurs de logement du patrimoine de la SIGH peuvent effectuer leur demande en ligne en remplissant le formulaire sur www.demande-logement-social.gouv.fr, ou en déposant leur dossier papier auprès de l'une des agences ou au siège de la SIGH.

Pour faciliter la gestion de la demande, toutes les pièces justificatives utiles à l'étude du dossier peuvent être jointes à celle-ci.

La transmission de la copie de la pièce d'identité ou du titre de séjour est obligatoire pour que la demande de logement soit enregistrée. Une fois enregistrées, la demande de logement et les pièces justificatives sont consultables par l'ensemble des bailleurs.

Pour accuser réception de la demande de logement, les services de la SIGH envoient systématiquement à tout demandeur un accusé de réception de sa demande dans un délai maximum de 8 jours à compter de la date du dépôt. Cet accusé de réception indique également le numéro unique d'enregistrement si la demande est complète ou une liste des pièces à transmettre si la demande déposée est incomplète.

Une demande de logement social ne peut faire l'objet d'une radiation du SNE que pour l'un des motifs énoncés à l'article R. 441-2-8 du CCH :

- a) Attribution d'un logement social au demandeur suivie d'un bail signé; l'organisme qui a attribué le logement procède à la radiation dès la signature du bail, sous peine des sanctions pécuniaires prévues au a du 1° du I de l'article L. 342-14 du CCH ;
- b) Renonciation du demandeur adressée par écrit à une personne morale ou un service mentionné à l'article R. 441-2-1 du CCH, qui procède sans délai à la radiation ;
- c) Absence de réponse du demandeur à un courrier envoyé à la dernière adresse indiquée par l'intéressé; le service expéditeur du courrier, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ;
- d) Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcé par la CAL d'un organisme bailleur ; l'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement ;
- e) Absence de renouvellement de la demande dans le délai imparti par la notification adressée au demandeur en application de l'article R.441-2-7 du CCH ; le gestionnaire du système procède à la radiation ;
- f) Fusion de plusieurs demandes disposant d'un numéro unique départemental en une demande disposant d'un numéro unique national, l'ancienneté des demandes radiées acquise dans chacun des départements étant conservée.

L'avertissement mentionné aux c) et d) ci-dessus est effectué par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

Article 3.2 - Les conditions d'attribution

Conformément à l'article R. 441-1 du CCH, l'attribution d'un logement est possible aux bénéficiaires suivants :

- Personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner régulièrement sur le territoire français, et dont l'ensemble des personnes vivant au foyer justifie de ressources inférieures aux plafonds réglementaires.

Sont considérées comme personnes vivant au foyer :

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

Article 3.3 - Les conditions de ressources

L'accès aux logements sociaux est réservé aux ménages ne dépassant pas les plafonds de ressources.

Ces derniers sont fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer en fonction de la catégorie du ménage, ainsi que de la région d'implantation du logement.

Pour l'accès des étudiants aux logements locatifs sociaux, les conditions de ressources doivent être appréciées au regard des seules ressources du demandeur, lorsque celui-ci est fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 b du CGI, au titre de l'année de référence.

Les conditions de ressources et les cas particuliers sont définis à l'article L. 441-1 du CCH et dans l'arrêté du 29 juillet 1987 révisé chaque année, relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM, applicable aux sociétés d'économie mixte, et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif.

Les plafonds de ressources nationaux sont fixés chaque année le 1^{er} janvier par arrêté ministériel. Le niveau des plafonds est révisé annuellement au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Pour les plafonds de ressources des logements conventionnés, la référence à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de la catégorie de ménage de l'année N-2, sauf en cas de baisse significative récente et durable des ressources du ménage et dans les conditions précisées par l'arrêté précité (article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987).

Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'APL ou des Allocations de Logement à caractère Social ou Familial (ALS ou ALF) auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD).

Chapitre 4 - Critères d'attribution

La politique d'attribution a pour objectif de veiller à ce que la CAL prenne en compte la diversité de la demande constatée localement. En effet, l'attribution 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 d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant 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.

Article 4.1 - Cadre réglementaire

Article 4/1.1 - Les critères de priorité

Les personnes prioritaires sont les ménages ayant bénéficié d'une décision favorable au titre du Droit au Logement Opposable (DALO).

A ces ménages s'ajoutent :

- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou 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 1^{er} du même code ;
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
 - 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.

Si les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, les conventions intercommunales d'attribution et les accords collectifs départementaux ou intercommunaux ne peuvent prendre en compte d'autres critères de priorité que cette liste, ils pourront néanmoins déterminer la manière de les appliquer, par exemple en priorisant certaines situations.

Article 4.1.2 - Les critères d'attribution

Pour l'attribution des logements, il est tenu compte notamment :

- Du patrimoine ;
- De la composition du ménage ;
- Du niveau de ressources ;
- Des conditions de logement actuelles du ménage ;
- De l'éloignement du lieu de travail ;
- De la mobilité géographique liée à l'emploi ;
- De la proximité des équipements ;
- De l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés
- De l'ancienneté de la demande.

Il est précisé que l'absence de lien familial ou professionnel avec la commune ne peut constituer en soi un motif de refus d'attribution. Cependant, ce critère pourra être pris en compte par la CAL, notamment pour départager des ménages aux profils similaires.

En outre, le fait que le demandeur soit propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé ou d'être propriétaire d'un logement adapté (disponibilité, typologie et situation géographique) peut faire l'objet d'une décision de la CAL de la non-attribution de la demande.

Article 4.1.3 - Les éléments constitutifs du dossier de candidature

La liste des pièces justificatives à fournir pour l'instruction de la demande de logement social est indiquée dans l'arrêté du 14 juin 2010 modifié par l'arrêté du 6 août 2018 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.

Article 4.2 - Cadre conventionnel

Article 4.2.1 - Accords locaux

La SIGH prend en compte la politique locale et participe activement à sa mission d'intérêt général.

Le patrimoine de la SIGH est reparti sur 24 EPCI différents, dont 17 sont concernés par l'obligation d'installer une Conférence Intercommunale du Logement, ayant pour but, entre autres, de mettre en place la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et rédiger les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

La politique d'attribution de la SIGH se conforme aux orientations et éventuels engagements résultants des dispositifs locaux, tels que les Conférences Intercommunales du Logement (CIL), la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID), les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), les Plans ou Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Accords Collectifs Départementaux (ACD), mais également des Conventions de réservation signées avec l'État sur les modalités de gestion du contingent préfectoral prioritaire.

Article 4.2.2 - Gestion des droits de réservation

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a modifié les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise une gestion de ces droits en flux annuel par les réservataires.

Les bénéficiaires des réservations de logements peuvent être l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les EPCI, les employeurs, la société Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière.

Le décret du 20 février 2020 détermine les modalités de mise en œuvre de ce mode de gestion en flux. Il fixe les modalités de calcul du flux annuel, prévoit qu'une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département et détermine les conditions dans lesquelles l'organisme bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires. Il entre en vigueur le 22 février 2020.

Un travail sera engagé entre la SIGH et ses différents réservataires afin de définir

Conformément à l'art. R.441-5 I et II du CCH, les réservations prévues à la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage sur le patrimoine locatif social du bailleur, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure portant sur des logements identifiés dans des programmes.

Pour le calcul du flux annuel, ne sont pas pris en compte les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur et aux relogements de personnes dans le cadre :

- d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain (loi n° 2003-710 du 1er août 2003 / L. 741-1 et L. 741-2) ;
- ou en application des protections des occupants dans le cadre de l'habitat indigne (CCH : L. 521-3-1 à L. 521-3-3) ;
- ou dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux (CCH : L. 443-7 et suivants).

Les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements.

Il est à souligner que la convention de réservation doit être cohérente avec les orientations et les engagements souscrits par les bailleurs et les réservataires dans la Conférence intercommunale du logement (CIL) et la Convention intercommunale d'attribution (CIA). Elle doit également être compatible avec l'objectif légal d'attribution en faveur des publics prioritaires.

Toute nouvelle convention signée est transmise sans délai par l'organisme bailleur au préfet de département, ainsi que, pour les territoires concernés (CCH : L. 444-1, al. 23) au président de l'EPCI.

Article 4.2.2.1 - Réservation préfectorale

Les logements réservés par le préfet de département représentent au plus 30 % du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'État, sauf décision contraire du préfet. Toutefois, afin de permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou pour répondre à des besoins d'ordre économique, un arrêté du préfet peut, à titre exceptionnel, déroger à ces limites, pour une durée déterminée qui ne peut excéder un an.

Sauf stipulation contraire :

- la part du flux annuel de logements réservés par le préfet s'applique uniformément dans chacune des communes où l'organisme bailleur dispose de logements locatifs sociaux ;
- la part du flux annuel de logements mis à disposition du contingent préfectoral sur le patrimoine du bailleur situé hors les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ne peut être inférieure à 30 %, afin de garantir l'objectif de mixité sociale.

Article 4.2.2.2 - Logements réservés aux collectivités locales

Lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un EPCI, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur situé sur son territoire, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire.

La part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties à l'État, aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'HLM, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement.

Article 4.2.2.3 - Autres réservataires

Les autres bénéficiaires des réservations de logements peuvent être les employeurs, la société Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière.

Article 4.2.2.4 - Conversion des réservations gérées en stock

Les conventions de réservation de logements locatifs sociaux conclues entre un réservataire autre que le préfet de département et un organisme bailleur avant la publication de la loi ELAN, soit le 24 novembre 2018, et qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logements, doivent être converties, en conventions en flux, au plus tard le 24 novembre 2021.

En l'absence d'accord des parties à la convention de réservation, le flux annuel de logements, exprimé en pourcentage, mis à disposition d'un bénéficiaire de réservations, est calculé en fonction :

- du nombre de logements identifiés dans des programmes ou du flux annuel de logements réservés par le bénéficiaire sur le patrimoine de l'organisme bailleur dans le cadre de la convention qui doit être mise en conformité ;
- du nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine de l'organisme bailleur.

Sauf accord du préfet, la mise en conformité de la convention de réservation conclue par ce dernier pour la détermination du flux de logements qui lui est réservé intervient préalablement à la mise en conformité des autres conventions de réservation conclues par l'organisme bailleur. Toutes dispositions doivent être prises pour que les conventions avec les autres réservataires soient conclues concomitamment.

À défaut de transmission au préfet d'une nouvelle convention de réservation ou d'une convention de réservation modifiée conformément aux dispositions du présent article avant le 24 novembre 2021, les logements réservés en stock dans le cadre de la convention existante à cette date s'ajoutent au flux annuel de logements réservés par ce préfet jusqu'à conclusion par les parties d'une convention conforme.

Article 4.3 - Orientations d'attribution

Les orientations d'attribution de la SIGH sont :

- Favoriser l'accueil des ménages démunis
- Favoriser la prise en compte des besoins locaux des différents territoires
- Mettre en œuvre le parcours résidentiel et s'adapter aux besoins spécifiques des locataires
- Favoriser la mixité sociale et l'équilibre territorial
- Favoriser un parcours positif, ascendant et durable, dans le cadre des relogements rendus nécessaires par les opérations de renouvellement urbain.

Article 4.3.1 - Favoriser l'accueil des ménages fragiles ou démunis

La SIGH s'engage à accueillir les ménages fragiles ou défavorisés.

Pour ce faire, la SIGH recherche les moyens d'accueillir ces ménages dans les conditions favorisant leur insertion.

Une attention particulière est notamment portée à la localisation des logements et des mesures d'accompagnement social sont mobilisées.

L'analyse de la capacité financière du ménage par rapport au logement proposé permet d'identifier des solutions pérennes qui ne mettent pas en difficulté financière le locataire. Deux indicateurs permettent de mesurer le risque financier pour le demandeur :

- le taux d'effort
- le reste à vivre.

L'article R. 441-3-1 du Code de la construction et de l'habitat (CCH) et l'arrêté du 10 mars 2011 précisent la méthode de calcul du taux d'effort pour l'attribution d'un logement social.

Numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire en contrepartie des travaux d'amélioration énergétique réalisés par le bailleur. Ce montant est diminué, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial.

Dénominateur : somme des ressources des personnes amenées à vivre au foyer, c'est-à-dire le ou les titulaires du bail, les personnes figurant sur son avis d'imposition, le concubin notoire ou le partenaire lié par un PACS au titulaire du bail et enfin les personnes à charge telles que les enfants. Ces personnes doivent impérativement figurer dans le formulaire unique de demande de logement.

Si les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort un forfait, au titre des charges. Ce forfait tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer.

Pour le calcul du reste à vivre la définition suivante est utilisée :

Ressources totales (1) – forfait charges (2) – crédit mensuel (3) - quittance net (4), dont :

1 = total des ressources mensuelles

2 = électricité + eau + gaz + chauffage (les données internes suivant composition familiale : provision de charges quittancées et barème FSL) + Assurance + téléphone + mutuelle + impôt + divers charges (infos saisies lors du traitement)

3 = crédit mensuel (info saisie lors du traitement)

4 = loyer + loyer annexe + charge (du lot) – APL estimée – RLS estimée (infos saisies lors du traitement).

Il est précisé que les CAL de la SIGH portent une attention particulière à toutes les demandes pour lesquelles le taux d'effort est supérieur à 30% et le reste à vivre inférieur à 6,50 €/par jour et par personne.

La possibilité de mobiliser des garanties de loyer devra accompagner l'évaluation des besoins et capacités de ménages. Une mise en place d'un accompagnement par les biais des conseillères économiques et sociales peut également être envisagé et préconisé par la CAL.

Par ailleurs, un « entretien découverte » est proposé à tout candidat à la location et permet de prendre en compte le parcours résidentiel du ménage et la gestion du budget, en complément des indicateurs économiques. Les éléments explicités lors d'un « entretien découverte » permettent de disposer d'un aperçu objectif de la capacité financière d'un ménage à s'acquitter du loyer, comme des conditions d'insertion dans son futur logement.

Article 4.3.1.1 - Attribution de logements financés par les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI)

Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), délivré uniquement par la Caisse des dépôts et Consignations, est affecté à la construction et à l'acquisition de logements destinés à des ménages défavorisés, souvent exclus de filières classiques d'attribution de logement du fait de difficultés économiques et sociales.

En 2019, la SIGH a attribué 143 logements financés en PLAI sur 3033 attributions, ce qui représente 7% des attributions effectuées annuellement. La demande pour ce type de produit est très importante, d'autant plus que 67% des demandeurs de logement social ont des revenus correspondant au plafond PLAI.

Afin d'adapter l'offre aux besoins de ménages le plus en difficultés, dans le cas de la libération de logements financés par les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), les équipes de la SIGH s'engagent à examiner et sélectionner pour la présentation en commission d'attribution dans un premier temps les demandes de logement émanant des publics prioritaires définies dans l'art. L441-1 du CCH, et notamment les demandes labellisées par les services de l'état dans le département et inscrites dans le Syplo, sous réserve du respect des engagements conventionnels sur chaque territoire.

Dans le cas d'absence de la demande des publics dits prioritaires, les équipes de la SIGH étudieront les demandes de logements émanant des locataires logés dans le patrimoine de la SIGH, en particulier :

- les locataires dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de renouvellement urbain (le règlement général de l'ANRU prévoit par ailleurs de réserver 30% de logements nouvellement construits à l'aide des PLAI au profit de ces ménages),
- les locataires présentant un risque d'impayé locatif, un impayé locatif avéré ou une situation de surendettement, lié à un changement de situation professionnelle, financière ou familiale.

Article 4.3.2 - Favoriser la prise en compte des besoins locaux des différents territoires

Selon les territoires, les besoins varient (décohabitation des jeunes, logement des étudiants, des personnes âgées, des grandes familles, des salariés...). Les orientations territoriales sont, pour la plupart, définies dans les Conventions Intercommunales d'Attribution, dont la SIGH est partie prenante.

Article 4.3.3 - Mettre en œuvre le parcours résidentiel et s'adapter aux besoins spécifiques des locataires

La SIGH accompagne le parcours de vie des locataires en interaction avec le quartier et l'environnement. Les mutations constituent une priorité et permettent non seulement de fidéliser les locataires et d'améliorer la satisfaction, mais aussi de prévenir les situations d'impayés et de mal-être.

La SIGH se fixe comme ambition de consacrer 20% de ses attributions aux ménages locataires de son patrimoine.

Pour l'atteindre, un objectif chiffré est ainsi fixé à chacune des agences de la SIGH, en prenant en compte les opportunités et contraintes de chaque territoire.

La SIGH favorise les mutations et le parcours résidentiel des locataires dès lors que cela permet, en particulier de ses locataires qui se trouvent dans une des situations suivantes:

- Les locataires occupant des logements dont la typologie n'est plus adaptée à leur situation familiale, en particulier :
- les locataires en sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale
- les locataires en sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH.

Pour les locataires en sous-occupation, seront traitées en priorité les situations des locataires présentant un impayé locatif ou une situation de surendettement.

- Les locataires concernés par une perte de mobilité ou d'autonomie ou des locataires handicapés qui nécessitent l'attribution d'un logement adapté à leur situation;
- Les locataires occupant des logements destinés à la vente, ayant déposé une demande de mutation ;
- Les locataires salariés ou en lien avec l'emploi souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail.

Article 4.3.3.1 - Attribution de logements de grandes typologies (T5 et +)

Le parc locatif social dans la région, y compris le patrimoine de la SIGH est essentiellement composé de logements de taille moyennes, soit type T2 et T3. Les attributions des T2 et T3 représentaient 68% des attributions en 2019. Les attributions de logements de grandes typologies de type 5 et plus ne représentent que 5% des attributions effectuées par la SIGH en 2019. Certes, la demande sur ce type de produit est moindre, mais elle est également plus difficile à satisfaire du fait de leur rareté.

Dans le cas de la libération de logements de grandes typologies, soit de type 5 et +, les équipes de la SIGH s'engagent à examiner et sélectionner pour la présentation en commission d'attribution dans un premier temps les demandes de logement émanant des locataires logés dans le patrimoine de la SIGH, en particulier :

- les locataires en sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale,
- les locataires concernés par une perte de mobilité ou d'autonomie ou des locataires handicapés qui nécessitent l'attribution d'un logement adapté à leur situation.

Dans le cas d'absence de la demande de mutation dans le secteur donné, les équipes de la SIGH étudieront les demandes de logements émanant des publics prioritaires définies dans l'art. L441-1 du CCH, en particulier les demandes labellisées par les services de l'état dans le département et inscrites dans le Sypl.

Article 4.3.3.2 - Attribution de logements labellisés Habitat Senior Services®

Depuis 2021, la SIGH s'est engagée dans la démarche de labellisation Habitat Senior Services® qui vise à préserver le plus longtemps possible l'autonomie de la personne âgée à son domicile. Ainsi, certains logements du patrimoine de la SIGH répondant aux critères définis par le label HSS®, ainsi qu'à ceux repris dans la note de cadrage de la démarche sont fléchés pour l'accueil du public HSS®. La note de cadrage de la démarche élaborée par la SIGH définit comme public cible de logement labellisés HSS®, les personnes des plus de 65 ans.

En cas de la libération de logements qui seraient estampillés HSS®, les équipes de la SIGH s'engagent à orienter prioritairement leurs recherches de candidats à examiner et sélectionner pour la présentation en commission d'attribution, vers les demandeurs de logement de plus de 65 ans.

Il peut s'agir des locataires de la SIGH logés dans les logements qui ne sont plus adaptés à leur situation familiale ou financière ainsi que tous autres demandeurs de logement social.

Dans le cas d'absence dans la demande de logement de personnes de plus de 65 ans, les équipes de la SIGH s'orienteront vers d'autres demandeurs de logement, tout en veillant à la mixité sociale et intergénérationnelle dans les ensembles immobiliers comportant les logements labellisés HSS®.

Article 4.3.3.3 - CALEOL

Conformément à l'art. L. 442-5-2 du CCH, introduit par la loi ELAN, dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, la SIGH examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement.

Les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de la SIGH examinent par la suite les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement telle que définie au 3° du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;
- Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH ;
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

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

Article 4.3.4 - Favoriser la mixité sociale et l'équilibre territorial

Selon les dispositions de l'art. L 441-1 du CCH, sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, enregistrés dans le système national d'enregistrement ;
- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

Sur ces mêmes territoires, au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs autres que ceux relevant du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles.

La recherche de la mixité sociale fait partie des orientations majeures de la SIGH en complément des critères de priorité définis par la réglementation.

Dans le cadre de la démarche initiée par l'Union Régionale pour l'Habitat des Hauts de France, les objectifs en matière de peuplement et d'attribution des résidences, des quartiers et des secteurs ont été intégrés dans la plupart des Conventions Intercommunales d'Attribution. Ces objectifs reposent sur l'analyse de la fragilité et une qualification de l'ensemble des résidences sociales de chaque agglomération (Quartiers Politique et la Ville et hors QPV) ou de la qualité de bien-vivre constatée dans chacune des résidences sociales sur la base de 4 indicateurs statistiques : taux d'impayés, part des bénéficiaires APL, part des ménages aux ressources inférieures aux plafonds de ressources PLAI, taux de rotation. Il est à préciser que la qualification des résidences constitue un outil d'aide à la décision qui ne dispense pas d'une analyse fine des situations individuelles pour les attributions.

La SIGH s'inscrit pleinement dans cette démarche régionale. Les CAL de la SIGH veillent au respect des dispositions de différentes Conventions Intercommunales d'Attribution et cherchent à :

- favoriser l'égalité d'accès au logement des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers
- permettre aux quartiers « politique de la Ville » de gagner en attractivité et aux autres quartiers de s'ouvrir à l'accueil de nouvelles populations
- faciliter les rapports entre les différents groupes sociaux
- créer des villes équilibrées et revalorisées.

Article 4.3.5 - Favoriser un parcours positif, ascendant et durable dans le cadre des relogements rendus nécessaires par les opérations de renouvellement urbain

Le nouveau programme national de renouvellement urbain constitue une opportunité pour renforcer la solidarité intercommunale et inter-bailleurs au service de la qualité des relogements pour :

- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans;
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion;
- contribuer à la mixité sociale.

La SIGH considère le logement rendu nécessaire par une opération de renouvellement urbain comme une opportunité pour améliorer les conditions de vie (dans le logement et/ou dans le quartier) voire la situation personnelle des membres de chaque famille relogée. Le travail sur le projet résidentiel est mené avec la famille par le chargé de logement et, si nécessaire, une conseillère économique et sociale et les partenaires locaux. Ce travail partenarial doit permettre l'accès à un logement de qualité, adapté à la composition et aux capacités financières du ménage et répondant à ses besoins, et à ouvrir le champ des possibles en terme de mobilité géographique.

Lors des propositions de logement présentées aux ménages, la SIGH veille à maîtriser l'évolution des taux d'effort, reste à charge et reste à vivre.

En outre, le logement ne coûte rien aux familles. La SIGH supporte la charge financière de ce logement.

Par ailleurs, un accompagnement personnalisé, global et de qualité est proposé par la SIGH (par les biais de ses conseillères économiques et sociales ou par les biais d'un prestataire mandaté par la SIGH). Cette démarche doit permettre aux personnes volontaires de résoudre certaines problématiques sociales, économiques ou professionnelles ou d'enclencher un accompagnement qui peut perdurer au-delà du déménagement.

La SIGH reste également attentive aux besoins de relogements rendus nécessaires dans le cadre des opérations NPNRU initiées par d'autres bailleurs de la région. Elle participe activement aux différentes instances intercommunales et inter bailleurs de logement avec une volonté forte de contribuer à un parcours résidentiel ascendant des ménages relevant du parc privé ou parc public appartenant à d'autres bailleurs sociaux.

Chapitre 5 - Décisions de la CAL

Conformément à l'article R441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est présenté 3 candidatures minimum pour chaque logement, sauf dans les cas suivants :

- Impossibilité liée à l'absence justifiée de demandes en nombre suffisant ;
- Lorsqu'il s'agit d'un demandeur de logement déclaré prioritaire par la Commission de Médiation, en application de l'article L441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (DALO).

Pour chaque demandeur, la CAL prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution d'un logement proposé au demandeur;
- La notification de l'attribution déclenche le délai de réflexion de 10 jours minimum (article R. 441-10 du CCH), le défaut de réponse du bénéficiaire de l'offre dans le délai imparti équivalant à un refus.

- Attribution du logement proposé en classant les demandeurs par ordre de priorité ;
- En cas de non réponse de l'attributaire du rang supérieur ou le refus par celui de l'attribution du logement proposé dans un délai de 10 jours minimum, le logement peut être attribué au demandeur suivant.

- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des pièces justificatives devant être produites pour l'instruction de la demande est manquante au moment de son examen par la CAL.

La pièce justificative doit faire partie de la liste limitative prévue à l'article R. 441-2-4-1 du CCH.

Un délai de 10 jours est donné pour lever la condition.

La fourniture de la pièce dans le délai fixé emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sous réserve que la pièce ne remette pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du demandeur.

A défaut de communication de la pièce justificative dans le délai prévu par la commission, il y a non attribution.

• Non-attribution au candidat du logement proposé ; toute décision de non-attribution du logement devra être notifiée par écrit au demandeur, en indiquant le motif de cette non-attribution. Il s'agit de toute décision de refus de la demande pour le logement identifié, autre qu'une décision de rejet pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social, notamment :

- Refus du candidat ;
- Inadéquation du loyer avec les revenus du ménage;
- Inadéquation de la taille ou de la typologie du logement avec la composition familiale réelle du demandeur;
- Logement non adapté aux personnes à mobilité réduite/accessibilité handicap ;
- Difficultés du demandeur à vivre de façon autonome dans un logement collectif ;
- Dépassement des plafonds de ressources du demandeur pour le financement propre au logement ;
- Relogement du demandeur dans le parc social ou le parc privé au moment de la tenue de la CAL, ou proposition en cours sur un autre logement au sein du patrimoine de la SIGH;
- Demandeur est propriétaire occupant d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé.
- Irrecevabilité de la demande de logement au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social (ex. dépassement de plafond réglementaire ou manque de carte de séjour).

Dans le cadre de sa démarche qualité, la SIGH s'engage de transmettre dans les 3 jours ouvrés suivant la commission, une notification indiquant à chaque candidat proposé le résultat relatif à son dossier.

Toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire pour faire connaître son acceptation ou son refus.

Ce délai ne peut être inférieur à 10 jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus.

Chapitre 6 - Modification de la politique d'attribution

Toute modification à la présente politique d'attribution sera soumise à l'approbation du Conseil de Surveillance de la SIGH.