



Société Immobilière du Département de la Réunion

# POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

*Approuvée par le Conseil d'Administration de la SIDR du 16 octobre 2025*

# TABLE DES MATIÈRES

PREAMBULE .....	2
1. LE CADRE REGLEMENTAIRE, PARTENARIAL ET CONTRACTUEL .....	2
1.1 Les bénéficiaires des logements sociaux	2
1.2 Les ménages prioritaires selon les critères réglementaires	3
1.3 Les engagements d'attribution liés à la loi égalité et citoyenneté	3
1.4 Les objectifs locaux	4
1.5 La cotation de la demande de logement social	5
1.6 Les réservataires de logements et la gestion en flux	5
2. LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LA SIDR .....	6
2.1 Les catégories de demandeurs examinées de manière privilégiée	6
2.2 Les principes structurant la mise en œuvre de la politique d'attribution	7
2.3 Les critères d'instruction et d'attribution des dossiers	9
3. LE REGISTRE DES DECISIONS DE LA CALEOL .....	9
3.1 Candidatures présentées en CALEOL	9
3.2 Décisions d'attribution	10
3.3 Décisions de non-attribution	11
3.4 Constatation de l'irrecevabilité de la demande	13
3.5 Constatation d'occupation des logements	13
3.6 Parcours résidentiel – perte de droit au maintien dans les lieux	13
4. ANNEXES .....	15
4.1 Personnes à prendre en compte pour la définition des catégories de ménages	15
4.2 Délai anormalement long fixé pour le département de la Réunion	16

## Préambule

La SIDR couvre une large gamme de logements locatifs du très social au logement abordable contractualisé en passant par le logement social et le logement intermédiaire. Le développement de ces produits doit contribuer à fluidifier l'accès au logement pour l'ensemble des ménages.

La politique d'attribution définie dans le présent document s'applique au patrimoine conventionné de la SIDR, notamment les logements sociaux construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements :

- Ouvrant droit à l'aide au Logement (AL) de la CAF ;
- Pour lesquels les Commissions d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) sont amenées à se prononcer.
- Certains logements « libres » financés sur fonds propres font aussi, par choix, l'objet d'attributions en CALEOL

Elle ne s'applique pas au patrimoine suivant :

- Les logements non-conventionnés.
- Les foyers, les logements étudiants.
- Les locaux commerciaux et professionnels.
- Les places de stationnement (box, parking).

La politique d'attribution de la SIDR est un des leviers mobilisés pour accompagner les demandeurs et favoriser les parcours résidentiels.

Elle vise à améliorer l'information et la transparence du processus d'attribution vis-à-vis des partenaires et des demandeurs de logements.

La mise en œuvre de cette politique d'attribution s'inscrit dans un vaste calendrier de réforme : obligation de mise en place de la cotation de la demande au 31 décembre 2023, passage à la gestion en flux des conventions de réservation au 24 novembre 2023, déploiement en 2025 de la plateforme AL'in développée par Action Logement Services...

Conformément à l'article R. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) (alinéa IV et II), le Conseil d'Administration définit :

- La politique d'attribution des logements ;
- Le règlement intérieur sur le fonctionnement des CALEOL ;
- La composition nominative des CALEOL.

Après approbation, les deux premiers documents sont disponibles sur le site internet de la société.

## 1. Le cadre réglementaire, partenarial et contractuel

### 1.1 Les bénéficiaires des logements sociaux

L'attribution d'un logement social est régie par l'article R. 441-1 du CCH qui en détermine les bénéficiaires :

- Les personnes physiques de nationalité française ou ayant un séjour régulier sur le territoire français, dont les ressources de l'ensemble du ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires ;
- Les personnes morales définies aux articles L. 442-8-1, L. 442-8-1-1, ou L. 442-8-1-2 du CCH pour loger des personnes en difficultés.

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 CALEOL.

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.

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.

Les plafonds de ressources nationaux sont fixés chaque année le 1<sup>er</sup> janvier par arrêté ministériel. Le niveau des plafonds est révisé annuellement au 1<sup>er</sup> 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 d'au moins 10% des ressources du ménage dans les conditions précisées par l'arrêté précité (article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987).

## 1.2 Les ménages prioritaires selon les critères réglementaires

Pour les candidats respectant les critères d'éligibilité, certains ont droit à ce que leur demande soit examinée en priorité en vue de l'attribution du logement.

L'article L. 441-1 du CCH liste et unifie ces publics prioritaires.

Les personnes prioritaires sont les ménages ayant bénéficié d'une décision favorable au titre du Droit au Logement Opposable (DALO) puis à ces ménages s'ajoutent :

- a) Les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312 -1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- c) Les personnes mal logées ou défavorisées et les 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 ;
- d) Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Les 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 bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle et les personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1<sup>er</sup> du code civil ;
- g) bis Les 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 :
  - i. 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 ;
  - ii. Une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- h) Les 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 ;
- i) Les 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 ;
- j) Les 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 ;
- k) Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers (un tiers est une personne autre que le demandeur, son conjoint, son partenaire de Pacs, son concubin ou ses enfants vivant habituellement avec lui) ;
- l) Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- m) Les mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge (*loi 07 février 2022 relative à la protection des enfants*).

Un demandeur peut satisfaire à un des critères de priorité dans l'examen de son dossier, mais peut ne pas remplir les critères d'attribution listés en partie 2.3.

## 1.3 Les engagements d'attribution liés à la loi égalité et citoyenneté

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté fixe 3 obligations pour plus de mixité sociale dont le bailleur rend compte au Préfet deux fois par an en transmettant un tableau faisant état des attributions. En application de ces dispositions, la SIDR a pour obligation de réaliser chaque année :

**a) 25 % des attributions annuelles aux ménages prioritaires au titre du DALO ou à défaut aux autres personnes prioritaires visées à l'article L. 441-1 du CCH**, sur son parc non affecté à un réservataire ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le ou les réservataires a échoué.

En cas de manquement d'un bailleur social à cette obligation, le Préfet peut procéder à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les logements non affectés à un réservataire ou sur ceux dont dispose le bailleur à la suite de l'échec de l'attribution à un candidat présenté par un ou des réservataires (flux de la SIDR).

**b) 25% des attributions de logements hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), suivies de baux signés :**

- i. Aux ménages ayant des revenus inférieurs au 1<sup>er</sup> quartile défini par arrêté ; chaque année un nouvel arrêté est pris au cours du premier semestre fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile mentionné à l'article L. 441-1 du CCH.
- ii. Aux ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH.

Cet objectif concerne les territoires des EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV.

Le bailleur transmet au Préfet le tableau figurant au sein de l'arrêté du 6 juin 2023, faisant état des attributions, arrêtées au 30 juin et au 31 décembre de chaque année, dans les quinze jours suivant chacune de ces dates.

Lorsque l'objectif, fixé au bailleur, d'attribution en dehors des QPV n'est pas atteint en flux sur les six derniers mois ou lorsque le bailleur n'a pas transmis le tableau, le Préfet enjoint le bailleur de l'informer de chacun de ses logements qui se libère en dehors des QPV. Il peut alors procéder à l'attribution de ces logements aux publics concernés jusqu'à ce que le flux annuel décompté sur les douze mois précédents atteigne l'objectif assigné au bailleur.

Ces attributions sont exclues du calcul du flux annuel de logements du Préfet et font l'objet d'une simple information en CALEOL.

**c) 50% des attributions de logements en QPV, à des demandeurs ayant des revenus supérieurs au 1<sup>er</sup> quartile défini par arrêté.**

Cet objectif concerne les territoires des EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV.

Lorsque l'attribution d'un logement situé dans un QPV à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du Maire de la commune pour qu'il désigne des candidats ayant des revenus supérieurs au 1<sup>er</sup> quartile. Ces attributions entrent dans le calcul du flux annuel de logements de la commune et font l'objet d'un passage en CALEOL.

L'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Ces objectifs pourront être modifiés localement en fonction des orientations prises par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), via la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

## **1.4 Les objectifs locaux**

Plusieurs dispositifs partenariaux contribuent à définir des objectifs d'attribution. Tout en se superposant, ces dispositifs coexistent et déterminent les décisions prises avec les partenaires dans le cadre des CALEOL.

Les principaux dispositifs départementaux et intercommunaux sont :

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) établit le repérage des ménages en difficulté, développe des offres de logement adaptées et diversifiées et soutient la solvabilité et l'accompagnement social de ces ménages ;
- L'Accord Etat - Bailleurs, convention pouvant être conclu entre le Préfet et les bailleurs sociaux, et fixant des objectifs chiffrés d'attributions des logements sociaux pour la catégorie de ménage cumulant des difficultés économiques et d'insertion.

Les principaux dispositifs intercommunaux sont :

- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) dont l'élaboration est prévue par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'un plan local pour l'habitat (PLH) pour une durée de 6 ans, définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales ;
- La Conférence intercommunale du logement (CIL) adopte les orientations stratégiques en matière d'attribution et élabore la convention intercommunale d'attribution (CIA) ;

La CIA fixe un objectif d'attributions aux demandeurs de logement exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation.

La CIA fixe, éventuellement, un objectif d'attributions aux personnes exerçant une activité de sapeur-pompier volontaire.

- La Convention intercommunale d'équilibre territoriale est un outil au service des relogements des opérations des politiques de rénovation urbaine (PRU) et du rééquilibrage de peuplement entre les différents quartiers de l'EPCI.

## 1.5 La cotation de la demande de logement social

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a rendu obligatoire la mise en œuvre du système de cotation au 31 décembre 2023 pour les EPCI doté d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV.

Ce système s'intègre dans le plan partenarial de gestion de la demande de logement social.

La cotation de la demande de logement social consiste à attribuer des points au dossier des demandeurs de logement social en fonction de critères connus de tous. Elle constitue une aide à la décision :

- Pour la désignation des candidatures examinées en CALEOL,
- Pour l'attribution des logements sociaux.

Le système de cotation de la demande de logement social favorise la sélection et la visibilité des publics prioritaires listés au point 1.2 ci-dessus et notamment des DALO. Il participe également à la mise en œuvre des objectifs d'attribution en matière de mixité sociale.

Dans les territoires où la cotation est en place, la SIDR préconise l'emploi de celle-ci pour procéder à l'attribution des logements sociaux. Néanmoins, les membres de la CALEOL demeurent libres d'attribuer selon leurs convictions, dans le respect de la réglementation. Leurs décisions peuvent s'écarter de la stricte application mathématique de la note d'un demandeur, pour définir les rangs d'attribution d'un logement. Dans cette hypothèse, la raison ayant conduit la CALEOL à s'écarter de la cotation est indiquée dans le procès-verbal de CALEOL.

## 1.6 Les réservataires de logements et la gestion en flux

La mise en œuvre de la politique d'attribution est en grande partie déterminée par les désignations effectuées par ses réservataires.

La SIDR s'attache à la mise en œuvre de la **gestion en flux** rendue obligatoire depuis le 24 novembre 2023 en respectant les modalités qui sont définies nationalement et à l'échelle départementale.

Les propriétaires de logements sociaux peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation d'un flux annuel de logements sociaux, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure, à l'exception des logements réservés par des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure ou des établissements publics de santé qui sont identifiés précisément.

Lorsque ces conventions de réservation ne prévoient pas en contrepartie, un apport de terrain, un financement ou une garantie financière, elles sont nulles de plein droit (article L 441-1 CCH).

Les bénéficiaires des réservations de logements locatifs sociaux peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), les employeurs, Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé (article R. 441-5 CCH).

Une convention de réservation est obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et le bailleur (article R. 441-5 CCH).

Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur.

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,
- Aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et/ou de renouvellement urbain, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées ou dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux.

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 (article R 441-5 CCH).

Les collectivités territoriales disposent d'une réservation, d'un total maximum de 20% du flux annuel sur leur territoire, en contrepartie de l'octroi d'une garantie financière des emprunts (art. R. 441-5-3 CCH).

Le Préfet dispose d'un contingent réservé, ne pouvant dépasser 30 % du flux annuel total des logements de la SIDR, au bénéfice des personnes prioritaires (dont au plus 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat) (Art. R. 441-5-2 du CCH).

- Les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO (droit au logement opposable) font partie des demandeurs prioritaires éligibles à ce contingent.
- Le Préfet peut exercer son droit de réservation (Art. R 441-5 et R 441-5-2 CCH) sur l'ensemble du parc et lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure de leur libération.

Les ménages relevant du contingent préfectoral sont enregistrés dans l'application SYPLO (Système Priorité Logement). Il s'agit d'un outil informatique, de type extranet, dont l'objet est de permettre au Préfet de gérer le contingent réservé de l'état de logements locatifs sociaux (art L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) au bénéfice des ménages prioritaires, défavorisés ou mal logés.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties à l'Etat, aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une surcharge foncière (art. R. 441-5-4 du CCH). Aucun droit de réservation supplémentaire ne peut être accordé sans l'une de ces contreparties.

Le réservataire peut confier au bailleur le soin de proposer des candidats pour son compte à la commission d'attribution. En revanche, aucune convention de délégation ne peut être conclue au profit d'un réservataire (art. R441-5 CCH).

Dans les conventions de réservation conclues pour des logements situés en zone tendue, le délai dans lequel le réservataire propose un ou plusieurs candidats au bailleur ne peut excéder un mois à compter du jour où le réservataire est informé de la vacance du logement. Cette disposition est d'ordre public (art. L441-1 CCH).

## 2. La politique d'attribution de la SIDR

### 2.1 Les catégories de demandeurs examinées de manière privilégiée

A travers sa politique d'attribution, la SIDR souhaite compléter les objectifs en matière de ménages prioritaires, de mixité sociale liée à la loi égalité et citoyenneté et les objectifs définis par département et par EPCI.

Il s'agit ainsi de préciser les catégories de demandeurs que la SIDR examinera de manière privilégiée :

- La sortie des familles logées dans le cadre de l'intermédiation locative et la gestion locative sociale en collaboration avec les associations agréées par la Préfecture

Cette étape décisive du parcours résidentiel vise l'accès à un logement autonome.

Le succès de ces mobilités dépendra notamment de :

- L'analyse préalable par l'association gestionnaire de la structure sur la possibilité pour la famille d'accéder à un logement locatif social autonome ;
- La définition entre le bailleur et l'association gestionnaire de critères de solvabilité et d'autonomie pour aboutir à un glissement du bail ou à l'attribution d'un logement ;
- La mise en place de réunions de travail régulières organisées entre la SIDR et les gestionnaires de ces structures chargés de suivre ces familles.

- Les jeunes de moins de 30 ans et en particulier ceux en situation d'apprentissage ou de professionnalisation

La SIDR veut favoriser l'accès au logement des jeunes en facilitant les décohabitations et les sorties des résidences étudiantes.

La SIDR pourra étudier la possibilité de mettre en place, pour les jeunes de moins de 30 ans, des baux courts d'une durée de 1 an, selon les modalités définies par l'article L. 353-22 du CCH.

- Les personnes en situation de handicap et les personnes âgées

La SIDR souhaite que les logements accessibles et adaptés soient affectés de manière privilégiée aux personnes en situation de handicap ou à défaut, aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge (article R. 441-4 du CCH). Cette politique passe par le repérage des ménages concernés et l'identification du parc spécialement adapté pour leur accueil.

- Les travailleurs clés

La SIDR souhaite être particulièrement attentive au logement des travailleurs clés. En l'absence de définition par les pouvoirs publics et les partenaires sociaux, les critères suivants seront analysés en complément des ressources du ménage : la profession et les sujétions particulières (horaires décalés, astreintes...).

La SIDR souhaite se montrer particulièrement attentive à deux catégories de travailleurs clés :

- Les fonctionnaires qui n'ont pas accès au contingent de logement d'Action Logement ;
- Les salariés en mobilité professionnelle et/ou géographique ainsi que ceux éloignés de leur lieu de travail (en reprenant les critères fixés par Action Logement pour le PASS Mobilité).

- Les clients locataires de la SIDR

La SIDR porte une attention particulière sur les demandes provenant de ses clients locataires dans le cadre du parcours résidentiel, du maintien dans le logement social ou se trouvant en difficultés financières :

- Les familles nécessitant un relogement entrant dans le cadre des opérations de NPNRU / ANRU / RHI, des opérations de relogement pour habitat indigne, et des opérations de requalification-réhabilitation lourde de patrimoine ;
- Les demandeurs de mutations répondant à l'un des critères de public prioritaire au sens de l'article L. 441-1 du CCH et rappelés en partie 1.2 ci-dessus. ;
- Les occupants de logements dans des résidences mises en vente. Certains occupants ne souhaitent pas ou ne peuvent acquérir le logement qui leur est proposé. Qu'ils souhaitent bénéficier ou pas du droit au maintien dans les lieux, s'ils souhaitent obtenir un nouveau logement dans le patrimoine de la SIDR leur demande sera examinée de manière prioritaire.

Afin de faciliter la mobilité de ses clients, la SIDR pourra selon les cas qui le justifient :

- Mobiliser des aides spécifiques (prise en charge d'une partie des frais de déménagement, de transfert d'abonnement aux fluides...)
- Appliquer une politique tarifaire avantageuse pour le nouveau loyer afin de proposer un « bas de quittance » comparable à celui du logement quitté ;
- Transférer le dépôt de garantie de l'ancien logement sur le nouveau après avoir recueilli l'accord du locataire muté ;
- Réduire le préavis du logement libéré à 1 mois ;
- Réaliser les travaux d'adaptation du logement pour les personnes en situation de handicap ;
- Mettre en place un accompagnement social si nécessaire.

Par ailleurs, au-delà de 3 propositions refusées correspondant aux besoins et aux capacités du locataire, le demandeur de changement reçoit une lettre lui signifiant sa perte de priorité en matière d'offre de mutation interne. Il conservera, le cas échéant, sa qualification de public prioritaire au sens législatif et réglementaire.

## **2.2 Les principes structurant la mise en œuvre de la politique d'attribution**

- Favoriser l'autonomie

La SIDR est convaincue qu'en donnant un rôle plus actif aux demandeurs, il est possible de faciliter le rapprochement offre / demande et de contribuer ainsi à la fluidification des parcours résidentiels.

La volonté de mettre en ligne les offres de logement s'inscrit à la fois dans la logique de location active et dans la volonté de la SIDR de présenter sur son portail des produits disponibles quel que soit le financement d'origine.

La SIDR s'associe à toute démarche de type bourse d'échange de logement lorsqu'elle est portée par l'inter-bailleur. Cette démarche offre la possibilité aux locataires d'entrer en contact pour visiter leurs logements respectifs et se mettre d'accord pour procéder à l'échange, ce dernier devant être ensuite validé par la ou les agences concernées.

A noter :

- Les locataires ne peuvent échanger qu'au sein d'un même segment de marché (entre locataires du parc conventionné et entre locataires du parc non conventionné).
- Les dossiers de locataires relevant du parc conventionné seront soumis à l'examen de la CALEOL selon les critères d'attribution réglementaires.

▪ **Accompagner les clients-demandeurs**

La politique d'attribution s'inscrit dans un mouvement plus global de réforme de la gestion de la demande où le rôle des bailleurs sociaux fait l'objet d'une redéfinition progressive.

En lien avec les acteurs locaux, la SIDR contribuera à l'amélioration de l'information et de l'accompagnement des demandeurs.

Concernant ses clients émettant le souhait de changer de logement, la SIDR pourra réaliser un entretien conseil avec le locataire qui en fait la demande.

Cet entretien conseil sera l'occasion de :

- Qualifier le besoin et son degré d'importance pour le locataire et par rapport aux autres demandeurs ;
- Informer le locataire sur l'état de la demande de logement social et des offres disponibles sur le territoire ;
- Orienter le ménage vers les bons partenaires ;
- Conseiller et accompagner les démarches à réaliser.

A travers cet accompagnement, la SIDR sera en mesure de mieux répondre aux besoins de ses clients demandeurs.

▪ **S'inscrire dans les partenariats d'acteurs nationaux et locaux**

La SIDR s'inscrit activement dans les dispositifs de concertation avec les services de l'Etat, Action Logement, les communes, les EPCI et le département.

Les collectivités locales sont systématiquement invitées aux CALEOL et leur participation effective est recherchée dans ces commissions pour trouver un consensus sur les décisions d'attribution des logements.

La SIDR s'attache à informer les réservataires des caractéristiques des logements proposés et à améliorer leur connaissance du patrimoine et de son évolution en communiquant les informations demandées et en organisant des visites et des rencontres sur les sites en présence des personnels de gestion et de proximité.

Pour les premières mises en location sur des résidences neuves ou dans le cadre d'opérations de démolitions – reconstructions, la SIDR propose aux partenaires d'organiser une rencontre visant la meilleure adéquation logement/famille lors de la première désignation tout en assurant une occupation sociale équilibrée et pérenne.

La ville, Action Logement, l'Etat et les autres réservataires sont conviés à cet échange. L'enjeu opérationnel est de favoriser la désignation de l'ensemble des candidats dans les délais visant une occupation à 100% dans les 2 mois de la livraison.

Pour y parvenir, la SIDR informera, au minimum 3 mois avant la livraison, les réservataires participant à l'opération :

- Des caractéristiques des logements proposés pour ces premières mises en location ;
- Des instructions que doivent respecter les intervenants sur les délais et les informations transmises concernant les candidatures.

Ces échanges peuvent faire l'objet d'une réunion formelle mais ils ne sauraient en aucun cas se substituer à la CALEOL qui est seule compétente et souveraine pour se prononcer sur les attributions.

Il est rappelé que l'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté précise que l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à lui seul le motif de non-attribution.

## 2.3 Les critères d'instruction et d'attribution des dossiers

La politique d'attribution répond aux objectifs fixés par la réglementation (partie 1 ci-dessus), en prévoyant notamment l'examen des candidats prioritaires, à condition :

- Du respect des critères généraux d'attribution (Articles L. 441, L. 441-1 et R. 441-3 du CCH) et des critères conventionnels tels que la cotation de la demande ;
- De la prise en compte des capacités d'accueil de la résidence ;
- De l'appréciation de l'ancienneté de la demande et des éventuels refus précédents.

### Les critères généraux d'attribution

Le cadre général des critères est défini au niveau national et chaque organisme bailleur les précise (Art. L. 441-1 al 1 CCH).

Ces critères sont utilisés pour instruire la demande d'une personne prioritaire ou éligible pour accéder à un logement social et tiennent compte :

- Du patrimoine ;
  - De la composition familiale ;
  - Du niveau de ressources ;
- L'appréciation du niveau de ressources du demandeur doit prendre en compte, le cas échéant :
- Le montant de de l'AL (allocation logement) auquel le ménage peut prétendre ;
  - Les dépenses engagées pour l'hébergement d'un conjoint ou partenaire dans un EHPAD.
- Des conditions actuelles de logement du ménage ;
  - De l'éloignement du lieu de travail ;
  - De la mobilité géographique liée à l'emploi (nouveau critère art. 70 de la loi égalité et citoyenneté)
  - De la proximité des équipements ;
  - De l'activité professionnelle (assistants maternels ou assistants familiaux agréés) ;
  - Du taux d'effort ;
  - Du reste à vivre.

Pour l'appréciation des ressources du demandeur, le processus de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux prend en compte le montant des AL (allocation logement) à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et applique la méthode de calcul du taux d'effort prévue par l'arrêté du 10 mars 2011.

L'article 2 de cet arrêté prévoit que lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du CCH.

La fiche d'analyse des candidats met en corrélation un calcul du taux d'effort et d'un reste pour vivre par unité de consommation et par jour. Toutefois, il s'agit ici de prendre en compte tous les éléments du dossier afin d'effectuer une analyse globale de la solvabilité du demandeur sans discrimination liée à sa situation économique.

L'attribution de logement, dans la mesure du possible, doit prendre en compte la diversité de la demande constatée au niveau local et contribuer à favoriser la mixité sociale des villes et des quartiers.

### L'analyse du site et du fonctionnement de la résidence

Les résidences dont le fonctionnement est satisfaisant, ne présentant pas de difficultés économiques ou sociales particulières, doivent pouvoir contribuer à l'accueil des populations les plus fragiles en proposant les éventuelles mesures d'accompagnement qui s'imposeraient.

A l'inverse, les résidences dont le fonctionnement est problématique (vacance, rotation élevée, tensions...), celles situées en QPV, ne doivent pas concentrer l'accueil des populations les plus fragiles au risque d'accroître leurs difficultés et celles de la résidence.

La SIDR s'efforcera de rendre les sites en difficultés plus stables et de rendre les sites les plus attractifs accessibles aux ménages les plus fragiles.

## 3. Le Registre des décisions de la CALEOL

### 3.1 Candidatures présentées en CALEOL

#### Nombre de candidatures présentées

Conformément à l'article R. 441-3 du CCH, il sera présenté au moins 3 candidats à la CALEOL. Il peut être dérogé à cette obligation dans les cas suivants :

- Insuffisance de candidature caractérisée par des difficultés de commercialisation démontrées en fonction du contexte local ;
- Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO et désigné par la Préfecture.

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, le service instructeur de la SIDR ajoute un ou deux candidats pour respecter cette obligation.

### **Complétude des dossiers présentés**

Un dossier présenté en CALEOL doit faire l'objet d'un échange avec le candidat et le réservataire. L'instruction et la complétude du dossier doivent permettre à la CALEOL de prendre une décision.

Le service instructeur peut cependant être amené à présenter sur un logement :

- Un candidat qui s'est désisté ;
- Ou un candidat qui ne transmet pas les pièces justificatives demandées.

Un dossier incomplet ou un désistement du candidat doit amener le service instructeur à s'interroger sur la bonne sélection du candidat par le réservataire et peut conduire la CALEOL à prononcer une décision de non-attribution au motif de « pièces justificatives incomplètes » ou « désistement du candidat ».

### **Candidatures avec dettes**

Lorsqu'un candidat a, ou a eu, des dettes locatives, sa demande est étudiée dans les conditions suivantes :

- L'entretien mené avec le demandeur devra permettre une compréhension de la dette ; sa durée, son origine, son montant, l'existence de solutions. Il devra également avoir pour objet de mesurer la bonne foi du ménage concerné, actions engagées, solutions envisagées (exemple : plan d'apurement respecté).
- Un candidat avec une dette locative mais sans action de recouvrement pourra être réorienté vers un logement avec de l'intermédiation locative. Tout dépend de la nature, du montant de la dette et des actions possibles. La seule présence d'une dette ne justifie pas une décision de non-attribution. L'attribution d'un logement adapté à ses ressources peut aider une personne engagée dans un processus d'apurement de sa dette à améliorer sa situation.

La mobilisation d'une aide comme le FSL ne peut pas faire l'objet d'une attribution sous condition suspensive.

### **Ancienneté de la demande**

L'ancienneté de la demande ne constitue pas un critère de priorité, mais pourra être prise en compte pour départager des candidatures similaires lorsque le système de cotation de la demande n'est pas mis en place sur un territoire.

Seront notamment examinés :

- L'ancienneté au regard du délai anormalement long dans le département, fixé à 3 ans par le Préfet de la Réunion, conformément à l'article L. 441-1-2 du CCH. Ce délai concerne notamment le demandeur en attente d'un logement locatif social et n'ayant reçu de proposition adaptée à ses besoins à l'issue de ce délai.
- Les refus éventuels du demandeur sur d'autres logements.

## **3.2 Décisions d'attribution**

La CALEOL est la seule instance compétente pour attribuer des logements financés avec le concours de l'Etat. Elle peut décider de :

- L'attribution du logement proposé à un candidat.  
⇒ La candidature est recevable et obtient le logement.
- L'attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité.  
⇒ Cette décision concerne les candidatures acceptées avec ou sans condition suspensive en seconde ou troisième position qui peuvent faire l'objet d'une attribution du logement si le candidat classé devant eux se désiste.

- ⇒ La décision de la CALEOL est souveraine et donc le rang d'attribution décidé par cette instance s'impose à l'ordre de présentation proposé par le réservataire.
- ⇒ La décision de la CALEOL peut s'écarter de la cotation d'un demandeur pour définir le(s) rang(s) d'attribution d'un logement. Dans cette hypothèse, il est indiqué dans le procès-verbal de CALEOL la raison ayant conduit à écarter la cotation.
- L'attribution sous condition suspensive
  - ⇒ La commission d'attribution précise la pièce justificative listée au sein de l'arrêté du 22 décembre 2020 qui doit être précisément nommée et énumérée. Elle doit être produite dans un délai fixé par la commission d'attribution et ne pouvant excéder 10 jours sauf cas particuliers. Si la pièce réclamée est fournie dans le délai fixé et permet au candidat de remplir les conditions d'attribution, le demandeur signe le contrat de bail.
  - ⇒ Il n'est pas possible d'établir une attribution sous condition suspensive pour une pièce, autre que celles prévues par l'arrêté du 22 décembre 2020. Seules les pièces permettant de remplir les conditions d'attribution peuvent donner lieu à une attribution sous condition suspensive. Si une pièce permettant au candidat de justifier du caractère prioritaire de sa demande est manquante, elle ne peut pas faire l'objet d'une attribution sous condition suspensive. Le candidat qui remplit les conditions d'attribution, doit obtenir une attribution selon le rang décidé par la CALEOL en présence des pièces justificatives transmises.

### 3.3 Décisions de non-attribution

La CALEOL peut prononcer une décision de « Non-attribution du logement proposé ». Cette décision de refus s'applique à un moment précis et pour un logement identifié. Ce qui signifie que ce même candidat pourrait être positionné et accepté sur un logement mieux adapté à sa situation.

#### ▪ Pièces justificatives incomplètes

Le bailleur ayant informé par écrit le demandeur du caractère incomplet de son dossier en lui accordant un délai permettant au demandeur de fournir les pièces manquantes, elle constate le caractère incomplet du dossier et apporte la preuve de la réclamation des pièces manquantes et de leur non-production dans le délai imparti.

Les instructeurs des candidatures doivent se conformer aux pièces listées dans l'Arrêté du 22 décembre 2020 relatif au formulaire de demande de logement locatif et aux pièces justificatives à fournir pour l'instruction d'une demande de logement social.

Ce motif peut donc être invoqué par la CALEOL lorsque :

- Le candidat n'a pas été en mesure de présenter un dossier complet avec les pièces justificatives ;
- Le service instructeur n'est pas parvenu à établir, malgré ses relances écrites et téléphoniques, un contact avec le candidat afin de compléter son dossier.

#### ▪ Pièces incohérentes

Il est nécessaire de pouvoir faire la preuve du caractère douteux, irrégulier ou falsifié des pièces fournies en montrant par exemple l'incohérence entre différents documents. Certaines vérifications pourront s'effectuer à partir des sites internet existants (impôts, info greffe, autoentrepreneur). Une vigilance sera attendue quant à la qualité de la preuve et sa conservation en cas de contrôle.

#### ▪ Désistement du candidat

Un candidat peut se désister par écrit du logement sur lequel il a été positionné.

Lorsque la situation le permet, une visite préalable est préconisée avec signature du bon de visite mais en cas d'impossibilité (travaux en cours, indisponibilité du locataire en place...), la visite du logement peut être effectuée après la CALEOL.

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

#### ▪ Inadéquation du logement à la situation de la famille soit 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).  
La définition d'une situation de sous-occupation s'est assouplie par l'élargissement de la définition de la composition familiale aux enfants en droit de visite ou d'hébergement.
- Sur-occupation si la surface habitable globale du logement demandé est inférieure ou égale à 16 m<sup>2</sup> pour 2 personnes, augmentée de 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire dans la limite de 70 m<sup>2</sup> (Article R.

822-25 du CCH en référence aux normes d'habitabilité pour l'allocation logement selon le code de la sécurité sociale).

○ **Loyer et charges inadaptés aux capacités financières du ménage.**

Les règles d'attribution ne font pas obligation aux bailleurs de prendre comme locataires des personnes dont les ressources ne permettraient pas d'acquitter le montant du loyer. Dans ce cas, il est possible de prononcer une décision de non-attribution en analysant la situation globale et il est préférable d'orienter le ménage vers un autre logement.

Par ailleurs, le Code pénal prévoit que toute distinction opérée entre les personnes physiques sur le fondement de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique connue de son auteur constitue une discrimination. Par conséquent, il n'est pas possible de refuser automatiquement la candidature d'un demandeur qui présente des difficultés financières (Code pénal, art. 225-1 ; RM, 12 juin 1989, n°14333).

○ **Inadaptation du logement au sens de son accessibilité** notamment lorsqu'aucun membre du ménage ne se trouve en situation de handicap ou de mobilité réduite et qu'il serait désigné sur un logement adapté.

Conformément à l'article R. 441-4 du CCH, les logements aménagés pour des personnes en situation de handicap 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.

Il est rappelé qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire. Pour rappel, le refus pour cause de handicap, quel que soit le type de handicap, physique, sensoriel, mental, cognitif et psychique, constitue une discrimination.

A défaut de candidats en situation de handicap ou de personnes en perte d'autonomie liée à l'âge, le logement peut être attribué à un demandeur qui ne remplit pas ces conditions et qui n'a pas à sa charge une personne répondant à ces critères mais il devra être expressément informé qu'il encourt un risque de perte de droit au maintien dans les lieux et qu'il en a parfaite connaissance.

▪ **Motifs liés au comportement**

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

Ce motif pourra être utilisé en présence de candidats ayant entraîné : des troubles de jouissance avec résiliation de bail et/ou condamnation pénale et/ou récépissés de dépôts de plaintes ou de main courante pour toute infraction commise à l'encontre d'un représentant de la SIDR accompagnés d'une interruption totale ou temporaire de travail ou toute infraction commise à l'encontre du patrimoine du bailleur.

Si en raison de la crainte de représailles à la suite de faits de violence verbale ou physique, d'intimidation ou toute infraction commise à l'encontre du personnel de la SIDR, aucune plainte n'est déposée par la victime, la CALEOL pourra décider de rendre une décision de non attribution sur ce motif sur la base uniquement d'une interruption totale ou temporaire de travail et/ou la présence d'attestation de témoignage, et/ou d'un procès-verbal de constat décrivant les faits relevés par des images de vidéo protection et/ou des enregistrements audios (au sein des agences, bureaux ou points d'accueil), l'agression étant considérée notoire.

De même, en cas de dégradation de patrimoine causée par le candidat et constatée par un procès-verbal décrivant les faits relevés par des images de vidéo protection, une telle décision pourra être rendue par les membres de la CALEOL.

L'instruction du dossier de candidature devra tenir compte de la situation actuelle du candidat et de l'évolution de son comportement.

▪ **Être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de non-attribution** (Article L. 441-2-2 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 non-attribution d'un logement social. En cas d'une mobilité professionnelle éloignée ou d'un besoin de décohabitation : les membres de la commission apprécieront la situation du ménage candidat dans sa globalité avant de statuer.

▪ **Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement proposé.**

Toutefois, les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile (N-1) ou au cours des 12 derniers mois précédant la date de la **signature du contrat de location** sont pris en compte à la demande du ménage requérant, qui justifie que ses revenus sont inférieurs d'au moins 10 % aux revenus imposables perçus au titre de l'avant dernière année civile (N-2) (cf. arrêté du 29 juillet 1987, art. 4).

### 3.4 Constatation de l'irrecevabilité de la demande

Aucune candidature ne peut être examinée ni aucune attribution de logement prononcée par la commission d'attribution si celle-ci n'est pas pourvue d'un numéro unique d'enregistrement de la demande (Article L. 441-2-1 du CCH).

Les motifs ci-dessous peuvent donner lieu à une décision de rejet pour irrecevabilité par la CALEOL :

- L'absence de titre de séjour correspondant à l'un des titres de séjour ou documents prévus par l'arrêté du 20 avril 2022 pris pour l'application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation pour les personnes physiques de nationalité étrangère ou l'absence de séjour régulier sur le territoire français au sens des articles L. 233-1 ou L. 234-1 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ;
- Des ressources excédant les plafonds réglementaires du logement financé en LLTS (logement locatif très social), LLS (logement locatif social), PLS (Prêt Locatif Social), ILM (Immeuble à loyer moyen) sauf en cas de dérogation prévue par la loi (baisse des ressources d'au moins 10% au cours des douze derniers mois issus de l'arrêté du 29 juillet 1987, dérogation préfectorale issue de l'article R. 441-1-1 du CCH).

La CALEOL peut être amenée à constater et à prononcer la décision « Irrecevabilité de la demande ». Cette décision s'applique aux candidatures dont les conditions législatives et réglementaires d'accès à un logement social ne sont pas remplies.

Toute décision de rejet d'une demande d'attribution doit être notifiée par LRAR au demandeur ou par l'intermédiaire d'un commissaire de justice, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution (article L 441-2-2 CCH).

Elle s'inscrit dans le cadre de l'Article R. 441-2-8 du CCH listant les motifs de radiation d'une demande.

Le bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cette décision.

### 3.5 Constatation d'occupation des logements

En application des articles L. 441-2 et L. 442-5-2 du CCH, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la commission est chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage des locataires dont les baux sont signés depuis 3 ans.

Les dossiers des locataires dans les situations suivantes seront examinés tous les 3 ans par la CALEOL :

- i. Départ de l'occupant présentant un handicap ;
- ii. Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté ;
- iii. Dépassement du plafond de ressources (au premier euro) applicable pour le logement occupé ;
- iv. Sur-occupation du logement (9 m<sup>2</sup> pour une personne seule, 16 m<sup>2</sup> pour un couple et 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire, dans la limite de 70 mètres carrés pour huit personnes et plus) ;
- v. Sous-occupation (nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale).

La CALEOL constate la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et l'aide à la mobilité prévue aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du CCH attribuée au locataire qui accepte l'offre de relogement dans le cadre du parcours résidentiel dans les conditions de l'articles R. 442-3-2 du CCH. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis fait l'objet d'un procès-verbal de CALEOL.

L'avis de la CALEOL est notifié aux locataires concernés. Sur cette base, la SIDR procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

### 3.6 Parcours résidentiel – perte de droit au maintien dans les lieux

Lorsque l'enquête OPS/SLS fait apparaître qu'un locataire est assujéti au supplément de loyer de solidarité ou que le logement fait l'objet d'une sous-occupation ou en cas de départ de l'occupant en situation de handicap, la réglementation prévoit que le bailleur peut mettre en œuvre une procédure de perte de droit au maintien dans les lieux. Sont concernées, les situations suivantes :

- En cas de sous-occupation du logement (article L 442-3-1 CCH).

Pour la mise en œuvre de la procédure de perte de droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation, le logement doit être situé en zone tendue et le locataire doit avoir refusé 3 offres de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités et dont le loyer est inférieur à celui de son logement, nonobstant les plafonds de ressources.

Toutefois, ne sont pas concernés par cette procédure :

- Les locataires âgés de plus de 65 ans,
- Les locataires présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap,
- Les locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie.
- Les locataires de logements situés, ou qui étaient situés au moment de leur emménagement dans un QPV.

La notion de sous-occupation est définie au sein de l'article L. 621-2 CCH. Il s'agit des locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Sont prises en compte les personnes suivantes :

- L'occupant et son conjoint ;
  - Leurs parents et alliés (frères et sœurs, beaux-parents, beaux-frères et belles-sœurs)
  - Les personnes à leur charge ;
  - Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
  - Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.
  - Les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.
- **En cas de départ de l'occupant en situation de handicap** au sein d'un logement adapté (article L 442-3-2 CCH).

Pour la mise en œuvre de la procédure de perte de droit au maintien dans les lieux en cas de départ de l'occupant en situation de handicap, le logement doit être situé en zone tendue et le locataire doit avoir refusé 3 offres de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités et dont le loyer est inférieur à celui de son logement, nonobstant les plafonds de ressources.

Toutefois, ne sont pas concernés par cette procédure, les locataires âgés de plus de 65 ans.

- **En cas de dépassement des plafonds de ressources** (article L 442-3-3 du CCH)

Pour la mise en œuvre de la procédure de perte de droit au maintien dans les lieux pour dépassement des plafonds de ressources, le logement doit être situé en zone tendue et le locataire doit avoir, au cours de deux années consécutives, des ressources supérieures à 150 % des plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux. Si le locataire justifie que ses ressources sont devenues inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux, il bénéficie à nouveau du droit au maintien dans les lieux.

Toutefois, ne sont pas concernés par cette procédure :

- Les locataires âgés de plus de 65 ans,
- Les locataires présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap,
- Les locataires de logements situés dans un QPV,
- Les locataires résidant, au plus tard le 31 décembre 2014, dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'ont pas été classés en QPV.

Pour cette situation, les bailleurs peuvent, par délibération de leur Conseil d'Administration, étendre la perte de droit au maintien dans les lieux, aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones tendues (article L 442-4 CCH).

- **En cas de non-réponse à l'enquête SLS** (article L 442-3-4 CCH).

Pour la mise en œuvre de la procédure de perte de droit au maintien dans les lieux en cas de non-réponse à l'enquête SLS, le logement doit être situé en zone tendue et le locataire ne doit pas avoir, au cours de deux années consécutives, répondu à l'enquête SLS. Si le locataire communique au bailleur les documents justifiant que ses ressources sont inférieures aux plafonds de ressources requis pour l'attribution des logements sociaux, il bénéficie à nouveau du droit au maintien dans les lieux.

Toutefois, ne sont pas concernés par cette procédure :

- Les locataires âgés de plus de 65 ans,
- Les locataires présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap,
- Les locataires de logements situés dans un QPV.

## 4. Annexes

### 4.1 Personnes à prendre en compte pour la définition des catégories de ménages

Les catégories de ménages sont :

Catégorie	Composition
1	Une personne seule
2	- Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages - Ou une personne seule en situation de handicap
3	- Trois personnes - Ou une personne seule avec une personne à charge - Ou jeune ménage sans personne à charge - Ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap
4	- Quatre personnes - Ou une personne seule avec deux personnes à charge - Ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap
5	- Cinq personnes - Ou une personne seule avec trois personnes à charge - Ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap
6	- Six personnes - Ou une personne seule avec quatre personnes à charge - Ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap

Les différentes catégories de ménage sont définies par l'arrêté du 29 juillet 1987, modifié par l'arrêté du 24.12.20.

Est assimilée au conjoint la personne vivant en concubinage avec le candidat locataire et le partenaire lié à celui-ci par un pacte de solidarité, et co-signataires du bail.

La notion de couple s'applique aux personnes mariées, ainsi qu'aux personnes vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité. Les couples de concubins et les couples de partenaires pacsés sont donc assimilés aux couples mariés et peuvent être considérés comme entrant dans la catégorie "jeune ménage", lorsque la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans.

Le ménage composé d'au moins d'une personne en situation de handicap bénéficie d'un sur-classement dans la catégorie de ménage supérieure (exemple : un couple dont l'un des membres est en situation de handicap entre dans la catégorie 3 et non la catégorie 2). À noter que la personne en situation de handicap s'entend d'une personne titulaire de la carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité".

La notion de personnes vivant au foyer est complétée par la loi ELAN (loi du 23.11.18 : art. 110 / CCH : L. 442-12). Dans un souci de clarification, une définition unique est donnée à la notion de personnes vivant au foyer. Celle-ci est applicable par les bailleurs pour l'attribution des logements sociaux et pour la mise en œuvre du supplément de loyer solidarité.

Sont considérées comme personnes vivant au foyer pour l'application de ces dispositifs :

- Le ou les titulaires du bail ;
- Les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;
- Le partenaire lié par un pacte civil de solidarité (PACS) au titulaire du bail ;
- Le concubin notoire du titulaire du bail ;
- Les personnes réputées à charge au sens fiscal (Code Général des Impôts : art. 194, 196, 196 A bis et 196 B) ;
- Les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement.

## 4.2 Délai anormalement long fixé pour le département de la Réunion

- **L'arrêté préfectoral n° 002253 du 09 novembre 2017**, modifiant l'arrêté n° 908 du 27/05/2015, a modifié le délai anormalement long (*Art L441-1-4 CCH*) pour la Réunion, en le ramenant ce délai de 5 à **3 ans**

ARRETE n° 002253 du 09 NOV, 2017  
déterminant pour le département de la Réunion le délai anormalement long prévu par l'article  
L441-1-4 du code de la construction et de l'habitat  
et modifiant l'arrêté n°908 du 27 mai 2015

### LE PRÉFET DE LA REUNION

Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

**VU** le code de la construction et de l'habitat et notamment ses articles L441-1-1 à L441-1-4, L441-2-1, L441-2-3, R441-2-1 à R441-2-9 et R441-13 modifiés issus de la loi n°2007-290 du 05 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

**VU** l'article 70 de la n°2017-86 Egalité et Citoyenneté le 27 janvier 2017 relatif à l'amélioration de l'équité et de la gouvernance territoriales de l'attribution des logements,

Vu l'arrêté préfectoral n°2015-908 du 27 mai 2015 portant renouvellement de la COMED et fixation du délai anormalement long,

**VU** le décret du 29 juin 2017 désignant M. Amaury de SAINT QUENTIN, Préfet de La Réunion,

**VU** l'arrêté préfectoral n°908 du 27 mai 2015 portant renouvellement de la commission de conciliation du département de La Réunion conformément aux dispositions des articles L441-2-3 et R441-13 du code de la construction et de l'habitat,

**VU** l'avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Réunion en date du 29 août 2017,

**VU** l'avis du Président de l'association régionale des bailleurs sociaux de l'Océan Indien (ARMOS-OI) en date du 18 septembre 2017,

**CONSIDERANT** l'évolution des circonstances territoriales sur le département de La Réunion,

**SUR** proposition de Monsieur le directeur de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale de La Réunion,

### ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>** : Le délai anormalement long prévu à l'article L441-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) est modifié et fixé à 36 mois à compter du mois de dépôt de la demande de logement locatif social.