Société Immobilière du Département de la Réunion

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Approuvé par le Conseil d'administration du 11 décembre 2023

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 4
   1.4 Les objectifs locaux 4
   1.5 Les réservataires de logements et la gestion en flux 4

2. LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LA SIDR 5

   2.1 Les catégories de demandeurs examinées de manière privilégiée 5
   2.2 Les principes structurant la mise en œuvre de la politique d'attribution 6
   2.3 Les critères d'instruction et d'attribution des dossiers 7

3. LE REGISTRE DES DECISIONS DE LA CALEOL 8

   3.1 Candidatures présentées en CALEOL 8
   3.2 Décisions d'attribution 8
   3.3 Décisions de non-attribution 9
   3.4 Constatation de l'irrecevabilité de la demande 10
   3.5 Constatation d'occupation des logements 10

4. ANNEXES 11

   4.1 Personnes à prendre en compte pour la définition des catégories de ménages 11
   4.2 Délai anormalement long fixé pour le département de la Réunion Erreur ! Signet non défini.

Préambule

La SIDR couvre une large gamme de produits locatifs, des Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS), des Logements Locatifs Sociaux (LLS), du logement social intermédiaire PLS (Prêt Locatif Social), ILM (Immeuble à loyer moyen) et LLI (Logement locatif intermédiaire). Le développement de ces différents types de produits doit contribuer à fluidifier l'accès au logement pour l'ensemble des ménages.

La politique d'attribution de la SIDR définie dans le présent document vise à améliorer l'information et la transparence du processus d'attribution vis-à-vis des partenaires et des demandeurs de logements.

Elle est un des leviers mobilisés par la SIDR pour accompagner les demandeurs et favoriser les parcours résidentiels.

La mise en œuvre de cette politique d'attribution s'inscrit dans un vaste calendrier de réforme, notamment la mise en application de :

- La cotation de la demande
- La gestion en flux de réservation de logements sociaux

La politique d'attribution s'applique aux logements locatifs sociaux appartenant à la SIDR, à savoir les logements construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements :

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

Le parc immobilier détenu par la SIDR, au 31 octobre 2023, est de 26 928 logements répartis sur 21 communes :

- 23 232 logements collectifs soit 86 %
- 3 696 logements individuels soit 14 %

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 et qui ne constituent pas une menace pour l'ordre public, dont les ressources de l'ensemble du ménage n'excèdent pas les plafonds règlementaires ;
- Les personnes morales définies aux articles L. 442-8-1 ou L. 442-8-1-1 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.

Les plafonds de ressources nationaux sont fixés chaque année le 1er janvier par arrêté ministériel. Le niveau des plafonds est révisé annuellement au 1er 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).

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 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 1er du même code ;
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 :
   - 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 ;
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 ;
l) Les personnes menacées d'expulsion sans relogement.
m) 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 du 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. En application de ces dispositions, la SIDR a pour obligation de réaliser :

1) 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 réservé et pour les logements remis pour un tour.
2) 25% des attributions de logements hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), suivies de baux signés :
    a. Aux ménages ayant des revenus inférieurs au 1er quartile défini par arrêté ;
    b. Aux ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain.
3) 50% des attributions de logements en QPV, à des demandeurs ayant des revenus supérieurs au 1er quartile défini par arrêté.

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.

⇨ Le patrimoine de la SIDR est implanté sur 21 communes du département.

- 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) ;

⇨ Le patrimoine de la SIDR est implanté sur les 5 EPCI.

1.5 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 32 réservataires.

Les collectivités territoriales disposent d'une réservation, d'un total maximum de 20% des logements de chaque programme, en contrepartie de l'octroi d'une garantie financière des emprunts (art. L. 441-1 CCH).

Le Préfet dispose d'un contingent réservé, ne pouvant dépasser 30 % du total des logements de de la SIDR, au bénéfice des personnes prioritaires (dont au plus 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat). Il délègue à la SIDR les droits de réservation qui lui sont alloués aux termes des articles L441-1 et R441-5 du code de la construction et de l'habitation.

- 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. L. 441-1 CCH et Art. R. 441-5 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.

La SIDR s'attachera à la mise en œuvre de la gestion en flux à effet le 1er janvier 2024 en respectant les modalités réglementaires, les dispositions stipulées dans les différentes conventions de gestion en flux de réservation de logements sociaux conclues avec ses réservataires.

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 :

✓ <u>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</u>
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 entre la SIDR et les gestionnaires de ces structures chargés de suivre ces familles.

✓ <u>Les jeunes de moins de 30 ans et en particulier ceux en situation d'apprentissage ou de professionnalisation</u>

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.

✓ <u>Les personnes en situation de handicap et les personnes âgées</u>

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.

✓ <u>Le parcours résidentiel de ses clients locataires</u>

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 :

i. <u>Les familles nécessitant un relogement</u> 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 ;
ii. <u>Les demandeurs de mutations répondant à l'un des critères de public prioritaire</u> au sens de l'article L. 441-1 du CCH et rappelés en partie 1.2. ;

iii. Les clients locataires en difficultés financières : en cas d'impayés et respectant leur plan d'apurement en vue de prioriser leur mutation dans un logement moins cher. De même, pour les locataires ayant un loyer trop élevé au regard de leur situation financière pour un logement plus adapté à leurs ressources.

iv. 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 :

- Transférer le dépôt de garantie de l'ancien logement sur le nouveau après avoir recueilli l'accord du locataire muté ;
- Réaliser les travaux d'adaptation du logement pour les personnes en situation de handicap.

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 pourra s'associer à toute démarche de type bourse d'échange de logement lorsqu'elle est portée par l'inter-bailleurs.

✓ 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 invitées systématiquement 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 nécessaires.

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.

<u>Les critères généraux d'attribution</u>

La CALEOL attribue des logements selon les orientations de la SIDR conformément à la politique d'attribution des logements et selon les critères généraux (Art. L. 441-1 al 1 CCH) utilisés pour instruire la demande d'une personne prioritaire ou éligible pour accéder à un logement :

- 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 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.

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.

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 :

- Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO et désigné par la Préfecture.
- Insuffisance de candidature caractérisée par 3 prospections infructueuses ;

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, le service instructeur de la SIDR se réserve le droit d'ajouter 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. 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 en soi un critère de priorité, mais sera être prise en compte pour départager des candidatures similaires.

Seront notamment examinés :

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

- 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.

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
  La société 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).

- Désistement du candidat
  Un candidat peut se désister par écrit du logement sur lequel il a été positionné. La visite du logement est une faculté proposée au candidat mais ne constitue pas une étape obligatoire pour lui permettre de se désister.

- 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^2 pour 2 personnes, augmentée de 9 m^2 par personne supplémentaire dans la limite de 70 m² (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.

- 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 handicapées peuvent être, à défaut de candidat, attribués en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.
  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.

- 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 d'une condamnation pénale et/ou de récépissés de dépôts de plaintes pour menaces de mort ou agressions physiques d'un représentant de la SIDR accompagnés d'une interruption totale ou temporaire de travail.
  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.

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 29 mai 2019 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. 121-1 ou L. 122-1 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. Elle s'inscrit dans le cadre de l'Article R. 441-2-8 du CCH listant les motifs de radiation d'une demande.

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 :

- Départ de l'occupant présentant un handicap ;
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable pour le logement occupé ;
- Sur-occupation du logement (9 m^2 pour une personne seule, 16 m^2 pour un couple et 9 m^2 par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus) ;
- 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.

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.

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 décembre 2020.

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 cosignataires 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 surclassement 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.