POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Approuvée par le Conseil d'Administration du 20 juin 2023

Société d'Economie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Equipement de la Réunion
Société anonyme d'économie mixte créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946
au capital de 37.997.666,80 € - RCS St-Pierre B 332 824 242 – APE 4299Z
Siège social : 52 route des Sables – 97427 L'Etang-Salé
Adresse postale : 52 route des Sables – CS 21008 - 97427 L'Etang-Salé
Tél. 02 62 42 47 47 – Fax 02 62 43 30 69 – E-mail : courrier@semader.fr

Filiale de CDC Habitat

TABLE DES MATIÈRES

PREAMBULE ..... ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE, PARTENARIAL ET CONTRACTUEL 4

1.1 Les bénéficiaires des logements sociaux 4
1.2 Les ménages prioritaires selon les critères réglementaires 4
1.3 Les engagements d'attribution liés à la loi égalité et citoyenneté 5
1.4 Les objectifs locaux 5
1.5 Les réservataires de logements et la gestion en flux 6

2. LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LA SEMADER 7

2.1 L'accès à son parc social Erreur ! Signet non défini.
2.2 Le parcours résidentiel de ses locataires 7
2.3 Les principales modalités de la mise en œuvre de la politique d'attribution 8

3. LES ATTRIBUTIONS : CRITERES D'ATTRIBUTION ET INSTRUCTIONS DES DOSSIERS 9

3.1 Critères généraux d'attribution 9
3.2 Conditions d'attribution 9
3.3 Publics pioritaires 10
3.4 Nombre de candidats 10
3.5 Analyse de la capacité financière 10
3.6 Typologie adaptée 11
3.7 Critères de priorisation 13
3.8 Les décisions d'attribution 13
3.9 Les décisions de non-attribution 13
3.10 Constatation de l'irrecevabilité de la demande 15
3.11 Constatation de l'occupation des logements 16

Préambule

La SEMADER 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), des logements intermédiaires ILM et du logement pour l'accession sociale à la propriété (PLSA). Des logements intermédiaires LLI sont en cours de programmation ou de livraison (Logement Locatif Intermédiaire). Le développement de ces produits doit contribuer à fluidifier l'accès au logement pour l'ensemble des ménages.

La politique d'attribution concerne les 8 124 logements sociaux détenus et gérés au 31 décembre 2022 par la SEMADER.

La politique d'attribution définie dans le présent document s'applique aux logements sociaux appartenant à la SEMADER et construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements :

- LLTS, LLS, PLS et ILM.
- Pour lesquels les commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) sont amenées à se prononcer.

Elle ne s'applique pas au patrimoine suivant :

- Les logements PSLA et LLI.
- Les logements foyers, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EPHAD) et les résidences étudiantes.
- Les locaux commerciaux et professionnels.
- Les places de stationnement et garages.

Notre politique d'attribution est un des leviers mobilisés par la SEMADER 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 : systématisation de la cotation de la demande au 1er janvier 2024, gestion en flux des conventions de réservation au 24 novembre 2023, déploiement de la plateforme AL'in développée par Action Logement Services en 2023…

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 :

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

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 SEMADER 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 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 ;

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) ;

⇨ Le patrimoine de la SEMADER 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 les partenaires disposant de droits de réservation sur notre parc de logements.

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).

En contrepartie de financements apportés par Action Logement dans les opérations neuves ou de réhabilitation, la SEMADER peut prévoir par convention des réservations de logement sur l'ensemble de son patrimoine, en droits de suite ou en droits uniques

Le Préfet dispose d'un contingent réservé, ne pouvant dépasser 30 % du total des logements de chaque organisme, au bénéfice des personnes prioritaires (dont au plus 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat).

- 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.

Conformément aux dispositions de l'article L441-1 CCH, lorsque l'attribution d'un logement situé dans un quartier prioritaire de la ville 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 en dehors des ménages défavorisés définis par arrêté ministériel.

La SEMADER s'attachera à la mise en œuvre de la gestion en flux prévue pour le 24 novembre 2023 en respectant les modalités réglementaires, les dispositions prévues dans chacune des conventions de gestion en flux et des conventions d'objectifs annuels qui seront signées avec ses réservataires.

2. La politique d'attribution de la SEMADER

D'une part la SEMADER s'engage à poursuivre la mise en œuvre des engagements pris dans le cadre de sa Convention d'Utilité Sociale (CUS) signée le 15 janvier 2020 pour une période de 6 ans :

- Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en favorisant les mutations internes ou externes.
- Favoriser, maintenir une mixité sociale et économique au sein de ses groupes d'habitations.
- Poursuivre ses engagements de relogement des publics prioritaires.

D'autre part, la SEMADER poursuit son travail partenarial avec les associations œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement et de l'inclusion sociale et qui accompagnent les ménages les plus en difficultés vers l'accès au logement, notamment dans le cadre de la location sous-location et de l'intermédiation locative.

Enfin la SEMADER portera une attention particulière lors de ses attributions aux publics visés dans les deux paragraphes suivants.

2.1 L'accès à son parc social

En dehors de ses obligations liées au relogement des publics prioritaires et des orientations prises par les différentes EPCI (CIL et CIA), la SEMADER portera une attention particulière aux publics suivants :

- Le public sénior en favorisant l'accès des demandeurs de logement au sein de ses Résidences pour Personnes Agées (RPA), au sein de ses futures résidences autonomies (en partenariat avec le gestionnaire de la résidence), au sein de ses futurs EPHAD (en partenariat avec le gestionnaire de l'EPHAD).
- Les personnes en situation de handicap en privilégiant leur accès aux logements accessibles et adaptés.
- Le public salarié en favorisant l'accès à son parc de logements des travailleurs en situation d'hébergement, de décohabitation, éloignés de leur lieu de travail.
- Les ménages en situation de relogement dans le cadre des opérations NPNRU ou des opérations programmées de démolition de logements, dans le cadre du traitement de l'habitat indigne.

2.2 Le parcours résidentiel de ses locataires

Dans le cadre de la Politique Générale orientée vers la satisfaction de ses locataires, La SEMADER porte une attention particulière aux demandes visant au maintien dans le logement social et à faciliter les parcours résidentiels.

Cette politique d'attribution concerne plus particulièrement les locataires dans les situations ci-dessous :

- Les locataires nécessitant un relogement dans le cadre des opérations de démolition (NPNRU ou démolition programmée), des opérations de traitement de l'habitat indigne, des opérations de requalification-réhabilitation lourde de patrimoine.
- Les locataires en situation de sous-occupation ou de suroccupation : dans le cadre de l'examen de l'occupation de son parc de logements sociaux, la SEMADER s'attachera à identifier ses situations sur son parc afin de prioriser une mutation vers un logement adapté à leur composition familiale.
- Les locataires avec un loyer trop élevé au regard de leur situation financière afin de prioriser leur mutation vers un logement adapté à leurs ressources.

- Les locataires en situation d'impayés qui respectent leur plan d'apurement afin de prioriser leur mutation dans un logement moins cher.
- Les locataires en situation de handicap, de difficultés de mobilité, de perte d'autonomie afin de prioriser une mutation dans un logement accessible et adapté, notamment pour les locataires séniors vers nos RPA.

En dehors des cas énumérés ci-dessus une occupation du logement de 3 ans sera exigée avant l'examen de la demande de mutation en CALEOL. La SEMADER portera également une attention particulière au respect par le locataire de ses engagements contractuels dans le logement qu'il occupe.

La SEMADER, afin de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires, portera également une attention particulière aux demandes de mutation vers son parc de logements non soumis aux règles d'attribution (PSLA, futurs logements LLI).

La SEMADER sera également attentive, toujours dans l'objectif de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires, aux demandes de mutation vers son parc de logements neufs lors des livraisons, dans la limite toutefois de 20% des attributions annuelles sur les résidences neuves.

2.3 Les principales modalités de la mise œuvre de la politique d'attribution

Faciliter l'accès au logement et favoriser le parcours résidentiel

- La SEMADER est partie prenante des dispositifs existants permettant de favoriser l'accès au logement des demandeurs (FSL accès, mesure d'accompagnement dans le cadre du dispositif d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL).
- La SEMADER participe à l'amélioration de l'information et de l'accompagnement des demandeurs de logements avec la mobilisation des collaborateurs de son service attribution.
- La SEMADER s'inscrit pleinement dans les démarches visant à fluidifier l'accès au logement en participant aux groupes de travail proposés par l'ARMOS, les collectivités ou l'Etat. La SEMADER s'est portée volontaire par exemple pour mettre en œuvre, en lien avec la CINOR et l'ARMOS, la première bourse d'échange de logements sur le territoire.
- Lors des relogements des locataires dans le cadre des opérations NPNRU et des opérations de démolition hors NPNRU, des enquêtes sociales sont réalisées par une Conseillère sociale, lors de rendez-vous personnalisés visant à connaître précisément la situation du ménage et ses souhaits de relogement. Un accompagnement social peut être mis en place. La charte inter-bailleur de relogement est appliquée.
- Les Conseillères sociales sont également en mesure de réaliser des entretiens personnalisés avec les locataires en difficultés et en demande de mutation afin de les accompagner et les orienter vers le dispositif adapté.

Travailler en partenariat avec les acteurs territoriaux

- La SEMARDER travaille en partenariat avec les collectivités territoriales afin de prendre en compte, dans le respect de la réglementation et de nos critères d'attribution, les besoins de relogement sur leur territoire.
- Pour les premières mises en location des résidences neuves, la SEMADER informe en amont de cette livraison ses partenaires (commune, Etat et réservataires) en leur transmettant les renseignements sur la résidence et les logements qui seront mis en service. Une réunion est ensuite organisée visant à échanger sur la résidence, les logements, la bonne adéquation logement/famille et l'occupation sociale.

Ces échanges ne sauraient en aucun cas se substituer à la CELAOL qui est seule compétente et souveraine pour se prononcer sur les attributions.

3. Les attributions : critères d'attribution et instruction des dossiers

La Commission d'Attribution Logement et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL) est une instance décisionnaire du processus d'attribution des logements de la SEMADER. Elle a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement de la SEMADER ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'allocation de Logement Familiale (ALF) et d'examiner l'occupation des logements de la SEMADER.

Elle attribue selon les réglementations en vigueur, les orientations de la SEMADER et conformément à la politique d'attribution des logements fixée par le Conseil d'Administration.

La commission d'attribution prendra les décisions dans le respect :

- La transparence et l'égalité des chances des demandeurs
- La non-discrimination
- La mixité sociale des villes et des quartiers
- La vocation sociale de la SEMADER
- Le soutien au parcours résidentiel des ménages au sein du parc social

3.1 Critères généraux d'attribution

Conformément à l'article L441 CCH, il est tenu compte pour l'attribution des logements :

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

3.2 Conditions d'attribution

Conformément à l'article R441-1 CCH, peuvent bénéficier d'une attribution de logement social :

- les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté;
- les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale ;
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap.

3.3 Publics prioritaires

Les personnes prioritaires dans l'attribution de logements sociaux sont définies par l'article L441-1 CCH. Lors de l'attribution des logements, la CALEOL doit prioriser ces publics identifiés dont la priorité a été validée par des pièces justificatives.

3.4 Nombre de candidats

Conformément à l'article R441-3 CCH, il sera présenté **3 candidats.** Il peut être dérogé à cette obligation dans les cas suivants :

- Insuffisance de candidature caractérisée par (3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme,).
- Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO.

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, le service instructeur de la SEMADER se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats pour respecter cette obligation.

3.5 Analyse de la capacité financière

Pour l'appréciation de la solvabilité des demandeurs, il sera défini une estimation de l'ALF, le calcul d'un taux d'effort et du reste pour vivre.

Le taux d'effort est calculé suivant la formule défini par l'arrêté du 10 mars 2011 :
- numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;
- dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code précité, figurant dans la demande de logement

(Loyer + charges – APL) / Ressources x 100 =… %

Le reste pour vivre est calculé selon la formule suivante :

(Ressources – (loyer + charges – ALF)) / Unités de consommation / 30 = .. €/jour/UC

Eléments pris en compte dans le calcul du taux d'effort et reste pour vivre :

Ressources

Sont pris en compte au titre des ressources :
- Salaires
- Revenus du travail non salarié
- Pension de retraite
- Pension d'invalidité
- Indemnisations chômage
- Bourse étudiante
- Indemnités journalières maladie
- Prestations sociales et familiales
- Prime d'activité
- Pensions alimentaires (reçues et/ou versées)
- Revenus foncier

Charges

Provisions pour charge du logement proposé
A défaut de provisions pour eau et/ou chauffage, un forfait est calculé en fonction du nombre de personne à loger.

Estimation ALF

L'estimation du montant de l'ALF sera faite sur la base des déclarations des demandeurs et codemandeurs.

Unités de consommation

1ère personne de la famille : 1
Personne + 14 ans : 0.5
Personne – 14 ans : 0.3

Nombre de jours

Le nombre de jours retenu par mois, afin de ramener le « reste-pour-vivre » calculé à partir de ressources et charges mensuelles à un montant journalier, est de 30 jours.

La capacité financière globale de la famille sera prise en compte par la CALEOL, le taux d'effort et le reste pour vivre n'étant que des indicateurs d'aide à la décision.

3.6 Typologie adaptée

Lors de l'attribution, il est tenu compte du nombre de personnes vivant au foyer pour définir la typologie afin d'éviter les situations de sous-occupation et de sur occupation.

Il convient de préciser toutefois que dans un contexte de marché local, la CALEOL aura une attention particulière pour les situations suivantes :

- Renouvellement urbain dans le cadre de l'obligation de relogement de la loi du 1er septembre 1948,

- Mutation interne avec libération d'un logement d'une typologie supérieure afin d'adapter au mieux les besoins de chaque demandeur,
- Personne à mobilité réduite,
- Lit médicalisé nécessaire,
- Insuffisance de candidatures, si au moins 3 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme,

La sur occupation est ainsi définie (Article D542-14 CSS) :

Une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neufs mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.

Nombre de personnes	Sur-occupation	commentaire
2 personnes	16m²	Plus de sur-occupation si logement + 70m²
3 personnes	25m²	
4 personnes	34m²	
5 personnes	43m²	
6 personnes	52m²	
7 personnes	61m²	
8 personnes	70m²	

La sous-occupation est ainsi définie (Article L621-2 CCH) :

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, 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 et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.
Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° Leurs parents et alliés ;
- 3° Les personnes à leur charge ;
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.
- Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article.

Nombre de personnes	Sous occupation
1 personne	T3 et +
2 personnes	T4 et +
3 personnes	T5 et +
4 personnes	T6 et +
5 personnes	T7 et +
6 personnes	T8 et +
7 personnes	T9 et +
8 personnes	T10 et +
9 personnes	T11 et +

3.7 Critères de priorisation

Outre les publics prioritaires et les objectifs quantitatifs énoncés aux articles 1.2 et 1.3 de ce document, il est défini d'autres critères de priorisation notamment pour distinguer deux candidatures de même urgence et priorité :

- La candidature a déjà été positionnée en suppléant lors d'une précédente CALEOL
- L'ancienneté de la demande de logement

3.8 Les décisions d'attribution

La CALEOL est la seule instance compétente pour attribuer des logements conventionnés. 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.

3.9 Les 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 SEMADER 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 m^2 (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 SEMADER 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.

- Etre 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.

3.10 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 PLS (Prêt Locatif Social) 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.

3.11 Constatation de l’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 SEMADER procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d’évolution de son parcours résidentiel.