

(1) POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET D'OCCUPATION SOCIALE DU PATRIMOINE DE LA SODEGIS

Approuvée par le Conseil d'Administration
du 17 décembre 2025

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. LE CADRE REGLEMENTAIRE, PARTENARIAL ET CONTRACTUEL	3
1.1. Les bénéficiaires des logements sociaux	3
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	6
1.5. La cotation de la demande de logement social	6
1.6. Les réservataires de logements et la gestion en flux	7
2. LES CRITERES D'INSTRUCTION ET D'ATTRIBUTION DES DOSSIERS.....	8
2.1. Les critères généraux d'attribution	8
2.2. Les critères particuliers	9
2.2.1. Solvabilité.....	9
2.2.2. Mixité sociale.....	9
2.2.3. Politique incitative de mutation.....	9
3. LES DECISIONS DE LA CALEOL	10
3.1. Attribution du logement à un candidat.....	11
3.2. Attribution du logement par classement	11
3.3. Attribution du logement sous condition suspensive	11
3.4. Non-attribution du logement	11
3.5. Rejet pour irrecevabilité	12
4. ANNEXES	12
4.1. Personnes à prendre en compte pour la définition des catégories de ménages	12
4.2. Délai anormalement long fixé pour le département de la Réunion	13

PREAMBULE

La politique d'attribution arrêtée par le Conseil d'administration s'inscrit dans le cadre réglementaire défini par l'article R 441-9 du Code de construction et de l'habitation (CCH), et pose les principes fondamentaux qui guident chaque attribution de logement.

Elle est mise en œuvre dans le respect du Règlement intérieur des Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Le patrimoine concerné par les attributions réglementées correspond aux logements construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'Aide au Logement (AL).

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 construction et de l'habitation (CCH), alinéa IV et II, la SODEGIS 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 REGLEMENTAIRE, 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^{er} janvier par arrêté ministériel. Le niveau des plafonds est révisé annuellement au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Pour les plafonds de ressources des logements conventionnés, la référence à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de la catégorie de ménage de l'année N-2, sauf en cas de baisse 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^{er} 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.

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 SODEGIS a pour obligation de réaliser chaque année :

- **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 SODEGIS).

- **25% des attributions de logements hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), suivies de baux signés :**
 - Aux ménages ayant des revenus inférieurs au 1^{er} 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.
 - 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.

- **50% des attributions de logements en QPV, à des demandeurs ayant des revenus supérieurs au 1^{er} 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 1er 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 SODEGIS 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 SODEGIS 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 SODEGIS, 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. LES CRITERES 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.

2.1. 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 (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes).

- 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.

2.2. Les critères particuliers

2.2.1. Solvabilité

Les règles d'attribution imposent l'analyse de la solvabilité du ménage du demandeur en tenant compte de l'ensemble des ressources du ménage, y compris les diverses aides et allocations.

En tout état de cause, l'insuffisance des ressources par rapport au loyer du logement ne peut pas à elle seule constituer un motif de refus. Aussi, dans le cas d'une demande portant sur un logement précis et à défaut d'une solvabilité suffisante, il pourra être soit décidé d'ajourner la décision, soit proposé au candidat un autre logement plus en rapport avec ses capacités contributives.

2.2.2. Mixité sociale

La politique d'attribution doit contribuer à favoriser la mixité au sein des opérations : mixité socio-économique, des nationalités, des générations. A cette fin, elle se doit de rechercher une répartition équilibrée de certains publics.

2.2.3. Politique incitative de mutation

La politique d'attribution doit favoriser les mutations internes, dans la perspective :

- d'accompagner les locataires confrontés à des difficultés financières ne leur permettant plus de faire face aux dépenses liées au logement ;
- d'accompagner le public sensible (personne âgée et/ou handicapée), afin d'améliorer leur confort de vie ;
- d'accompagner les locataires en situation de suroccupation ou de sous-occupation afin de leur proposer un logement adapté à leur composition familiale ;
- de favoriser le parcours résidentiel des locataires et de les fidéliser au sein de notre parc ;
- de contribuer à la mixité des opérations ;
- de satisfaire aux besoins en mutation déclinés dans les conventions de gestion en flux.

Pour favoriser ces mutations, il sera recherché des partenariats pour que certains avantages puissent être accordés (par exemple prise en charge du déménagement, réfection du logement, etc.).

2.2.4. Examen des conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage des locataires

En application des articles L. 441-2 et art. L. 442-5-2 du CCH, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la CALEOL est également 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 trois ans.

Les dossiers des locataires dans les situations suivantes seront examinés tous les ans :

- départ de l'occupant présentant un handicap ;
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté ;
- dépassement du plafond de ressources applicable pour le logement occupé ;
- sur-occupation du logement (9 m² pour une personne seule, 16 m² pour 2 personnes et 9 m² 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 de 1 au nombre de personnes composant la famille candidate).

La commission formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Elle peut également 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.

3. LES DECISIONS DE LA CALEOL

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 et en accord avec ce dernier, le service instructeur de la SODEGIS 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 ».

La commission attribue nominativement chaque logement. Les décisions sont consignées dans un procès-verbal. Pour chaque demandeur, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes :

3.1. Attribution du logement à un candidat

Conformément à l'article R. 441-10 du CCH, toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire pour faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à **dix jours**, le défaut de réponse équivalant à un refus.

Le demandeur est informé des conséquences de son éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO.

3.2. Attribution du logement par classement

La commission positionne les candidats selon un ordre de priorité sur le logement concerné.

Une notification est faite au demandeur de la décision de la commission :

- pour le candidat retenu en priorité 1 avec les informations sur le logement qui lui est proposé. Dans le cadre d'une candidature DALO, ce dernier est informé des conséquences de son éventuel refus de l'offre ;
- pour le candidat retenu en position 2,

et des conséquences du classement :

- en cas de refus du premier candidat (refus exprès ou non réponse à l'expiration du délai de réflexion de 10 jours), le candidat suivant dans l'ordre de désignation de la commission est contacté ;
- en cas d'acceptation du bail par le premier demandeur, entraîne la requalification de la décision des candidats suivants en non-attribution.

3.3. Attribution du logement 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.

Le demandeur est informé des conséquences de son éventuel refus de l'offre notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO.

Dans le cas de non-réalisation de la condition dans le délai prévu par la commission, il ne sera pas donné suite à l'attribution.

3.4. Non-attribution du logement

Sans faire l'objet d'un refus définitif, une candidature peut être déclarée non recevable en l'état lors de l'examen de la demande, pour l'un des motifs suivants :

- inadéquation du loyer avec les ressources du ménage ;
- inadéquation de la taille du logement avec la composition de la famille du demandeur ;
- inadéquation du logement au sens de son accessibilité ;
- absence de logement disponible correspondant à la demande ;
- pièces justificatives incomplètes, douteuses ou irrégulières
- propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités.

L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement (dite « préférence communale ») ne peut être retenue comme seul motif de non-attribution.

Pour les décisions de non-attribution prononcées par la commission, il n'y a pas lieu d'adresser une notification écrite au demandeur.

3.5. Rejet pour irrecevabilité

La notification de l'irrecevabilité doit indiquer le motif qui ne peut correspondre qu'à l'une des situations suivantes :

- ressources excédant les plafonds réglementaires fixées soit nationalement (arrêté du 29 juillet 1987 actualisé), soit par arrêté préfectoral dans les cas prévus aux articles R.331-12 et R.411-1-1 du CCH ;
- pour les étrangers, absence de titre de séjour régulier valable plus de 3 mois ;
- propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et ses capacités ou d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé
- pièces justificatives falsifiées, douteuses ou irrégulières à condition de pouvoir en apporter la preuve irréfutable.

Toute décision de rejet doit être réalisée par lettre recommandée ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise. Le bailleur procède à la radiation de la demande du SNE un mois après la notification.

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 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 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° 0 0 2 2 5 3 du 0 9 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^{er} : 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.