



POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX *(LLTS, LLS et PLS)*

Adopté en Conseil d'Administration le 19 juin 2023

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE MAYOTTE

Place Zakia Madi – BP91 – 97600 MAMOUDZOU - Tél. : 0269 61 11 13 - www.sim-mayotte.com
Société anonyme d'économie mixte au capital de 9 601 200 € RCS Mamoudzou 77 B 99555
SIREN 094 130 101- SIRET 094 130 101 00028 – APE 6820A





TABLE DES MATIÈRES

PREAMBULE.....	3
1. LE CADRE REGLEMENTAIRE, PARTENARIAL ET CONTRACTUEL.....	4
1.1 Les bénéficiaires des logements sociaux.....	5
1.1.1 Cadre général	5
1.1.2 Cas particuliers	6
1.2 Les ménages prioritaires selon les critères réglementaires.....	7
1.3 Les engagements d'attribution liés à la loi égalité et citoyenneté.....	8
1.4 Les objectifs et dispositifs locaux.....	8
1.5 Les réservataires de logements et la gestion en flux.....	8
1.6 Les dispositifs d'accompagnement social	9
2. LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LA SIM.....	10
2.1 Les catégories de demandeurs examinées de manière privilégiée	10
2.2 Les principes structurant la mise en œuvre de la politique d'attribution	12
2.3 Les critères d'instruction et d'attribution	13
3. LE REGISTRE DES DECISIONS DE LA CALEOL.....	14
3.1 Candidatures présentées en CALEOL	14
3.2 Décisions d'attribution.....	15
3.3 Décisions de non-attribution.....	15
3.4 Constatation de l'irrecevabilité de la demande	17
3.5 Examen de l'occupation des logements	17
4. ANNULATION & RECOURS	18
4.1 Annulation d'une attribution par la procédure du DOL.....	18
4.2 Annulation d'une attribution par défaut de suivi du demandeur.....	18
4.3 Recours	18
5. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL DES DEMANDEURS.....	19
6. ANNEXES.....	19
6.1 Personnes à prendre en compte pour la définition des catégories de ménages	19
6.2 Typologies adaptées.....	20

Préambule

La Société Immobilière de Mayotte couvre une large gamme de produits locatifs, depuis le logement libre contractualisé, en passant par le logement social dans ses différents financements et, le logement intermédiaire.

Le développement de ces produits a pour ambition de contribuer à fluidifier l'accès au logement pour les ménages éligibles à Mayotte et à préparer leur parcours résidentiel.

La politique d'attribution concerne l'ensemble des logements sociaux détenus et gérés par la SIM. Elle s'applique au patrimoine 'aidé' appartenant à la SIM à savoir les logements construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements :

- financés en LLTS (*logement locatif très social*), LLS (*logement locatif social*) ou PLS (*prêt locatif social*) ;
- pour lesquels la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) est amenée à se prononcer.

Elle ne s'applique pas au patrimoine suivant :

- les logements non-aidés ;
- les logements 'intermédiaires' ;
- les logements foyers, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou les résidences étudiantes ;
- les locaux commerciaux et professionnels ;
- les places de stationnement et garages.

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

La mise en œuvre de cette politique d'attribution s'inscrit dans un vaste calendrier de réformes initié depuis 2009 et qui se poursuit en 2023 avec l'arrivée de la cotation de la demande de logement programmée au 31 décembre 2023 ou encore la gestion en flux des conventions de réservation au 24 novembre 2023.

En outre, les partenaires du logement social sur le Département poursuivent le déploiement de solutions informatiques et portails partagés au bénéfice des demandeurs.

En novembre 2021 Mayotte s'est vue dotée du Système National d'Enregistrement.

Les services de la Préfecture mettent en place SYPLO (système priorité logement voué à gérer et labelliser les demandes des publics prioritaires).

Action Logement mettra prochainement à disposition sa plateforme AL'in permettant à ses prospects salariés de déposer leurs dossiers de candidature.

Mayotte, plus jeune département de France dispose de quelques particularités sur son sol s'agissant du droit au logement social, l'octroi des aides au logement ou encore des engagements d'attribution :

- Le DALO (droit au logement opposable) n'y est pas instauré.
- Les ménages 'étrangers' avec titre de séjour peuvent se voir attribuer un logement social dans les mêmes conditions que sur le reste du territoire national dont ultramarin, mais les aides au logement ne seront consenties qu'aux seuls détenteurs d'une carte de séjour d'une validité d'au moins égale à dix ans.
- Les modifications portées par la Loi Egalité Citoyenneté sont applicables à Mayotte à l'exception des engagements d'attribution : Mayotte n'étant pas encore concernée par le D.A.L.O et n'étant pas citée dans l'arrêté du 21 avril 2023 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile mentionné à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.
- Mayotte n'ayant aucune CIA installée, le décret n°2023-220 du 28 mars 2023 relatif à l'attribution de logements sociaux aux sapeurs-pompiers volontaires, paru au JO du 30 mars 2023, texte n°22, n'y est pour le moment, pas encore applicable. Toutefois, la qualité de ces demandeurs peut être soulevée lors de l'évocation de la situation du ménage durant les CALEOL.

Le territoire est en pleine évolution, les communes s'initient aux réservations de logements sociaux par l'octroi de subventions et/ou de mise à disposition de foncier en tout ou partie.

Les EPCI n'ont pas encore engagé de véritables réflexions sur le logement social, ce qui vaut l'absence sur Mayotte de CIL (*conférence intercommunale du logement*) ainsi que de CIA (*convention intercommunale d'attribution*).

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 mis à disposition sur le site internet de la société :

<https://www.sim-mayotte.com/>

1. Le cadre réglementaire, partenarial et contractuel

1.1 Les bénéficiaires des logements sociaux

1.1.1 Cadre général

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 doit faire une demande de logement social (*auprès d'un guichet enregistreur ou directement sur Internet via le portail grand public*) et obtenir un numéro unique national d'enregistrement afin que la demande soit instruite puis 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 et en raison de l'implantation du logement (zones).

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 1^{er} janvier par arrêté ministériel. Le niveau des plafonds est révisé annuellement au 1^{er} janvier.

Les plafonds de ressources applicables pour l'accès aux logements locatifs sociaux (LLS) et très sociaux (LLTS) dans les départements d'Outre-Mer sont prévus par l'arrêté du 14 mars 2011 modifié par arrêté du 20 novembre 2014 (JO du 2.12.14) et l'article R.372-7 du CCH.

Pour les logements sociaux (LLS) les plafonds de ressources sont les plafonds PLUS "autres régions" applicables en métropole, minorés de 10 %.

Pour les logements très sociaux (LLTS), logements adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion, les plafonds de ressources sont fixés à 67,5 % des plafonds PLUS "autres régions" applicables dans l'Hexagone.

Ces plafonds sont également fixés en fonction de la catégorie de ménage (*définie par Arrêté du 29.7.87 modifié par l'arrêté du 27.12.21 paru au JO du 30.12.21*)

Le montant des ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement social, est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2, soit, pour exemple, les revenus 2021 pour l'année de référence 2023.

Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des 12 derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année n-2.

Le ménage demandeur est tenu d'apporter les justifications nécessaires à l'organisme bailleur qui doit s'assurer par tous moyens appropriés, à l'exception d'attestations sur l'honneur, du montant des revenus déclarés par le ménage.

1.1.1 Cas particuliers

Par dérogation à l'article L. 442-8 du CCH, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, à titre subsidiaire, louer, meublés ou non, des logements en vue de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :

- Aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;
- Aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code.

La SIM peut également, à titre subsidiaire, donner en location aux organismes susmentionnés des logements conventionnés en application de l'article L. 831-1 du CCH, en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Ne s'agissant pas de solution pérenne mais provisoire, les personnes hébergées ne sont pas assimilées à des locataires ou à des sous-locataires et l'article L. 442-8-2 du CCH ne leur est pas applicable. La mise à disposition de ces logements fait l'objet d'une information auprès de la CALEOL.

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 d'un logement social.

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 1^{er} 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.
- 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.

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 des obligations pour plus de mixité sociale. En l'absence de commission DALO, de CIL, CIA et de l'absence du département de Mayotte concerné par l'arrêté du 21 avril 2023 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile mentionné à l'article L. 441-1 du CCH, ces dispositions ne sont pas applicables sur Mayotte.

1.4 Les objectifs et dispositifs locaux

Plusieurs dispositifs partenariaux contribuent à faciliter l'enregistrement de la demande de logement et l'orientation des ménages vers l'habitat le plus adapté à leur situation.

Quelques dispositifs coexistent et déterminent les décisions prises avec les partenaires dans le cadre des CALEOL.

D'autres sont encore à créer tels que les PLUIH, accords collectifs intercommunaux, CIL, CIA, PPGDLSID...

Les principaux dispositifs départementaux en place sont :

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Ce plan a pour objet d'assurer la cohérence des réponses en matière de logement et d'hébergement et de faciliter les parcours de l'hébergement vers le logement des personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence.
- Le SIAO pour le logement accompagné et le parcours résidentiel : fin d'hébergement vers le logement autonome.
- Le Comité Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement.

Les principaux dispositifs intercommunaux en place sont :

- Les guichets d'enregistrement de la demande de logement sur les EPCI de Petite-Terre et de la CADEMA.
- ⇒ Le patrimoine de la SIM est implanté sur les cinq EPCI que compte Mayotte.

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 réservataires.

- Les partenaires avec qui nous disposons de convention de gestion en flux :
 - ✓ Le Département dispose d'une réservation, d'un total maximum de 10% des logements de chaque programme, en contrepartie de l'octroi d'une garantie financière égale à 50% des emprunts (art. L. 441-1 CCH).
 - ✓ 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). 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. La gestion du contingent préfectoral est délégué aux services de la DEETS.
 - ✓ Les collectivités territoriales avec lesquelles nous signons une convention de réservation suite à l'octroi d'une subvention et/ou à la suite de la mise à disposition totale ou partielle d'un foncier.
- Les partenaires avec qui nous allons signer une convention de gestion en flux pour novembre 2023 :
 - ✓ Action Logement Services qui bénéficie également de contreparties et de réservations en droit de suite.

- Les partenaires avec qui nous conventionnons en droit unique pour des logements nouvellement mis en service :
 - ✓ Le Ministère de la Justice.

1.6 Les dispositifs d'accompagnement social

La SIM pourra solliciter la mise en œuvre de disposition destinée à accompagner l'attribution et l'entrée dans les lieux de certains locataires, notamment :

- Le fond de solidarité logement (FLS) : dispositif d'aide piloté par le Département qui peut avancer le dépôt de garantie et le premier loyer du ménage.
- L'accompagnement dans et vers le logement (AVDL) : dispositif d'aide piloté par les services de la Préfecture. Disponible sur une période déterminée, cette aide est proposée à un ménage confronté à un problème dès son entrée dans les lieux ou, pour garantir son maintien dans un logement, en raison de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul des deux.
- Le loca-pass : dispositif d'aide piloté par Action Logement Services. Destinée aux salariées, cette aide finance sous forme de prêt à taux 0% le versement du dépôt de garantie.

2. La politique d'attribution de la SIM

2.1 Les catégories de demandeurs examinées de manière privilégiée

A travers sa politique d'attribution, la SIM souhaite compléter les objectifs en matière de ménages prioritaires en favorisant la mixité sociale.

Il s'agit ainsi de préciser les catégories de demandeurs que la SIM examine avec grande attention :

- La sortie des familles logées dans des centres d'hébergement ou d'insertion et les résidences sociales

Cette étape décisive du parcours résidentiel vise l'accès à un logement autonome. La SIM étudiera en particulier, la situation des familles logées dans les résidences gérées par COALLIA ou dans les logements gérés par les associations SOLIHA et MLEZI MAORE.

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 ;
- ✓ l'avis motivé du S.I.A.O.
- ✓ la définition entre le bailleur et l'association gestionnaire de critères de solvabilité et d'autonomie pour aboutir à un glissement du bail dans le cadre de l'intermédiation locative ou à l'attribution d'un logement ;
- ✓ la mise en place de réunions de travail régulières organisées entre la SIM et les gestionnaires de ces structures.

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

En l'absence de résidences étudiantes sur l'île, la SIM entend favoriser l'accès au logement des jeunes en facilitant les décohabitations.

La SIM pourra mettre en place des colocations en respectant les conditions de l'article L. 442-8-4 du CCH et la loi du 6 juillet 1989.

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

- ✓ Les personnes en situation de handicap et les personnes âgées

La SIM 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).

Lors de la mise en service de résidences neuves, les logements identifiés sont présentés à l'ensemble des réservataires, qui, en fonction de leurs dossiers déjà instruits ou de situation urgente présentent des candidatures adaptées.

Les CCAS locaux sont également informés de la prochaine mise en service de ces logements pour qu'ils puissent, le cas échéant, échanger sur les situations avec les réservataires et présenter les ménages qu'ils suivent.

- ✓ Les travailleurs clés

La loi « différenciation, déconcentration, décentralisation et simplification », dite loi 3DS du 21 février 2022 comporte un volet sur le logement au sein des territoires. Fruit de nombreux débats amorcés dès 2019, elle reflète aussi l'impact de la crise de la Covid-19 : l'article 78 en particulier évoque « 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 ». L'article précise que c'est « à la conférence intercommunale du logement » qu'il reviendra de définir le périmètre des travailleurs essentiels, en fonction des besoins du territoire.

La SIM, même en l'absence de CIL sera particulièrement attentive au logement des travailleurs clés.

En l'absence de définition par les pouvoirs publics et les partenaires sociaux, la SIM retient les critères reconnus par l'INSEE, eux-mêmes extraits du rapport de la mission d'accompagnement des partenaires sociaux dans la démarche de reconnaissance des travailleurs de deuxième ligne. Ainsi deux critères cumulatifs d'exposition potentielle sont retenus :

- les métiers pour lesquels le télétravail n'est pas possible, impliquant soit des contacts (avec du public ou des collègues), soit une exposition à un risque infectieux,
- Le travail sur site pendant le premier confinement.

✓ Les clients locataires de la SIM

La SIM distingue trois catégories de clients à satisfaire en priorité :

- Les familles nécessitant un relogement entrant dans le cadre des opérations de « démolition - construction », des opérations de relogement pour habitat indigne, du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), des opérations de relogement des copropriétés en difficultés (ORCOD - IN) et des opérations de « requalification – réhabilitation lourde » de patrimoine ;
- Les demandeurs de mutations répondant à l'un des critères de public prioritaire au sens de l'article L. 441-1 du CCH et rappelés en partie 1.2. ;
- 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 SIM, leur demande sera examinée de façon prioritaire.

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

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

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

Enfin, chaque année la SIM définira un nombre minimal de potentielles mutations internes dans son parc. Ces logements seront soustraits du flux correspondant aux logements mobilisés chaque année par les bailleurs sociaux pour favoriser la mobilité résidentielle indiqués dans le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux : mutations internes, relogements NPNRU et ORCOD-IN, relogements nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne (LHI), les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente.

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

✓ Favoriser l'autonomie

En l'absence d'une bourse d'échange, la SIM rappelle qu'un cas d'échange de logement est possible et de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Les familles doivent se faire connaître auprès du service gestion locative pour modification des contrats en cours. Pour lesdits contrats, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant. (article 9 de la loi du 6 juillet 1989)

✓ Accompagner les clients-demandeurs

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

Concernant ses clients émettant le souhait de changer de logement, la SIM s'engage à réaliser un entretien conseil avec chaque locataire qui en fait la demande.

Cet entretien conseil sera l'occasion de :

- Qualifier le besoin et son degré d'importance pour le client 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 SIM sera en mesure de mieux répondre aux besoins de ses clients demandeurs.

✓ S'inscrire dans les partenariats d'acteurs nationaux et locaux

La SIM s'inscrit activement dans les dispositifs de concertation avec les acteurs nationaux (Préfecture, et ses services déconcentrés, Action Logement) et locaux (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 SIM s'attache à informer les réservataires des caractéristiques des logements proposés et à améliorer leur connaissance du patrimoine et de son évolution en communiquant les informations demandées et en organisant des visites et des rencontres sur les sites en présence des personnels de gestion et de proximité.

Pour les premières mises en location sur des résidences neuves ou dans le cadre d'opérations de démolitions – reconstructions, la SIM 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.

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 SIM s'engage à informer avant la livraison et, une fois que seront portés à sa connaissance les surfaces et les montants de loyers appliqués :

- les caractéristiques des logements proposés pour ces premières mises en location ;
- les 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.

Enfin, il est rappelé que l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à lui seul un motif de non-attribution.

2.3 Les critères d'instruction et d'attribution

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 une fois établie ;
- 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 ;
- du nombre de passage(s) précédent(s) en CALEOL.

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'un ménage 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 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 ;
 - de l'éloignement du lieu de travail ;
 - de la mobilité géographique liée à l'emploi ;
 - de la proximité des équipements ;
 - de l'activité professionnelle (assistants maternels ou assistants familiaux agréés) ;
 - du taux d'effort ;
 - du reste pour 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.

L'analyse du site et du fonctionnement de la résidence

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

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

La SIM s'efforcera, via son plan stratégique du patrimoine à rendre les sites en difficultés plus stables et, de rendre les sites les plus attractifs accessibles aux ménages les plus fragiles.

3. Le registre des décisions de la CALEOL

3.1 Candidatures présentées en CALEOL

Nombre de candidatures présentées

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

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

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

Il est à souligner que le réservataire n'a aucune garantie que l'attribution du logement sera faite à son candidat. La CALEOL reste souveraine et il appartient au réservataire de présenter le nombre réglementaire de ménages à mettre en concurrence. En outre, cette insuffisance de dossiers instruits par le réservataire ne saurait mettre en cause le bailleur sur les objectifs annuels d'attribution fixés pour ce contingent.

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.

Les instructions sont réalisées par les réservataires et sont vérifiées par le service gestion locative de la SIM qui peut, au regard d'une situation particulière, demander une ou des pièces justificatives absentes dans l'instruction initiale.

Le service peut également demander la représentation d'une pièce déjà présente au dossier si celle-ci n'est plus valide dans le temps ou si sa copie ou sa numérisation sont floues en tout ou parties ou encore, si des informations sont manquantes par faute de masquage, défaut de cadrage ou autre.

Le service instructeur pourrait 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 présence de 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, les actions engagées, les solutions envisagées (exemple : plan d'apurement respecté).
- Dans les cas de mutations internes sociales, une visite conseil doit avoir été réalisée pour connaître l'état du logement occupé. Les éventuels frais de remise en état sont intégrés au montant de la dette déjà contractée.
- Un candidat avec une dette locative mais, sans action de recouvrement pourra être réorienté vers un logement avec de l'intermédiation locative.
- La seule présence d'une dette ne justifie pas une décision de non-attribution. Toutefois, lorsque la CESF de la SIM l'estime nécessaire, l'attribution d'un logement adapté aux ressources du ménage ne pourra être étudiée et validée qu'en contrepartie d'une adhésion sincère à un accompagnement social.

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

Ancienneté de la demande

L'ancienneté de la demande ne constitue pas un critère de priorité, mais pourra être prise en compte pour départager des candidatures similaires.

Seront notamment examinés :

- la date de dépôt de la demande sur le SNE ;
- les refus éventuels du demandeur sur d'autres logements ;
- le nombre de présentations du ménage à la CALEOL.

3.2 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, troisième ou n 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. 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, s'il accepte la proposition de logement, 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 s'applique à un moment précis et pour un logement identifié. Ce qui signifie que ce même candidat pourrait être positionné et accepté sur un logement mieux adapté à sa situation.

- Pièces justificatives incomplètes

Le service gestion locative a informé par écrit (courrier postal ou email) le demandeur du caractère incomplet de son dossier en lui accordant un délai lui permettant de fournir les pièces manquantes. La SIM 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 m² pour 2 personnes, augmentée de 9 m² 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 dépôts de plaintes pour menaces de mort, voies de fait ou agressions physiques faites à un personnel de la SIM ou un de ses représentants ou auprès d'un prestataire tiers missionné par la SIM.
L'instruction du dossier de candidature devra tenir compte de la situation actuelle du candidat et de l'évolution de son comportement.
De la même façon, un demandeur qui se sera mal comporté avec un personnel de la SIM : menaces, voies de faits, injures, intimidation se verra appliquer ce motif. La preuve de ce mauvais comportement pourra être apportée par la présentation d'une main courante, d'une plainte ou encore d'une mention faite au registre tenu par le service des ressources humaines de la SIM.
- 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 est caractérisée par le défaut de pièce ou l'expiration de sa validité à l'un des titres de séjour ou documents prévus par l'arrêté du 20 avril 2022 fixant la liste des titres de séjour prévue au 1° de l'article R. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. Il est à noter que ladite pièce doit être valide lors de la présentation du dossier devant la CALEOL mais également au jour de la signature du bail.
- 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.

3.5 Examen 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.

La CALEOL reçoit du service gestion locative une liste de locataires qui se trouvent dans l'une des situations suivantes :

- départ de l'occupant présentant un handicap quand le logement est adapté au 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 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple 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 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. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

L'avis de la CALEOL est notifié aux locataires concernés. Cette appréciation ne saurait contraindre le client à accepter les préconisations faites par la commission.

Par retour du client, le service gestion locative de la SIM procède avec lui à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. Toutefois, lorsque le bail le prévoit, le ménage concerné par le cas du départ de l'occupant présentant un handicap peut se voir contraindre de muter dans le parc, pour que la SIM puisse remettre à disposition le logement adapté à un ménage qui en a besoin.

4. Annulation & Recours

4.1 Annulation d'une attribution par la procédure du DOL :

Lorsqu'un ménage, demandeur d'un logement social a usé de manœuvre(s) frauduleuse(s) (*production, utilisation et/ou délivrance de faux en écriture, tromperie à l'égard de l'urgence ou réalité de la demande de logement, liste non exhaustive...*) dans le but de tromper la commission d'attribution et la SIM en général et provoquer ainsi une attribution de logement social, le dol qui représente un délit civil est caractérisé et sanctionné par la nullité du contrat.

La SIM fera signifier cette sanction par lettre recommandée avec accusé de réception ou notifier par huissier de justice.

- Lorsque le bail n'a pas encore été signé, la procédure s'arrête en l'état et, le logement est attribué au rang suivant si la CALEOL avait fait usage de cette décision.
- lorsqu'un contrat de location a été signé entre les parties mais que la remise des clés n'a pas encore été réalisée, le contrat de bail est annulé, la sortie du locataire enregistrée pour neutraliser la facturation, aucune remise de clés. Le logement doit être reproposé lors d'une prochaine CALEOL.
- lorsque les clés ont été remises et le logement occupé : le ou les occupants ont deux jours pour remettre à l'amiable le logement en état et les clés du logement sans délai de préavis. Dans le cas contraire la SIM assigne en justice les bénéficiaires du logement. Le ménage est facturé de son seul temps d'occupation dans le logement, le logement est reproposé à une prochaine CALEOL.

Enfin, la SIM a toute latitude pour diffuser auprès de l'autorité compétente les faux produits par le ménage incriminé et demander la publicité des affaires concernées et l'octroi de dommages et intérêts.

4.2 Annulation d'une attribution par défaut de suivi du demandeur :

Un ménage qui s'est vu attribuer un logement social peut voir cette décision annulée lorsqu'il ne donne pas suite à ses engagements dans les cas suivants :

- défaut de réponse dans les 10 jours calendaires qui suivent l'envoi de son courrier l'informant de l'attribution du logement ;
- défaut de présentation au rendez-vous fixé pour la signature du contrat de location ;
- défaut de présentation lors du rendez-vous fixé pour la remise des clés du logement.

Dans ces trois cas, le service gestion locative cherchera à reprendre contact avec le ménage concerné par téléphone et/ou par courriel.

Deux jours francs après la date de rendez-vous non honoré et, sans nouvelle du ménage, le logement est attribué au rang suivant si la CALEOL avait fait usage de cette décision.

4.3 Le recours :

La CALEOL est un organe de la SIM qui est donc responsable des décisions rendues par cette instance. La décision de la CAL constitue ainsi une décision administrative.

En conséquence, seule la juridiction administrative est compétente pour apprécier la légalité de cette décision.

Le tribunal administratif est donc compétent pour enregistrer un recours des décisions d'une CALEOL et rendre un jugement de premier niveau.

5. Protection des données à caractère personnel des demandeurs

Soucieuse de construire une relation de confiance et respectueuse des droits et libertés des candidats à un logement, la SIM s'engage en matière de protection des données à caractère personnel.

La conformité et la confidentialité des informations collectées sont garanties par le respect des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, du décret du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement de la demande de logement, du Règlement Général sur la Protection des Données RGPD (UE) n°2016/679 du 27 avril 2016.

Dans le cadre de son activité, la SIM est amenée à collecter et à traiter des données à caractère personnel relatives aux candidats à un logement.

La SIM met en œuvre un traitement de données à caractère personnel concernant les candidats à un logement ayant pour principales finalités l'enregistrement et le traitement des demandes de logement social en location (CERFA + pièces justificatives) ayant comme base juridique l'exécution de mesures précontractuelles.

Les données personnelles ne sont utilisées à aucune autre fin, et, notamment, n'ont pas vocation à être exploitées commercialement, ou pour toute autre forme, cédées ou revendues à des tiers.

6. Annexes

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

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

Catégorie	Composition
1	- Une personne seule
2	- Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages
3	- Trois personnes - Ou une personne seule avec une personne à charge - Ou un jeune ménage sans personne à charge*
4	- Quatre personnes - Ou une personne seule avec deux personnes à charge
5	- Cinq personnes - Ou une personne seule avec trois personnes à charge
6	- Six personnes - Ou une personne seule avec quatre personnes à charge

Cas particuliers :

- Le ménage composé d'une ou plusieurs personnes en situation de handicap bénéficie d'un surclassement dans la catégorie de ménage supérieure.

Par exemple : un couple dont l'un des membres est en situation de handicap entre dans la catégorie 3 et non dans la catégorie 2.

La personne en situation de handicap est une personne titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité ».

- Les couples de concubins et les couples de partenaires pacsés sont comme pour les couples mariés 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.

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.

6.2 Typologies adaptées

La SIM gère des logements en zone de déséquilibre important entre l'offre et la demande.

Il convient donc de vérifier la meilleure adéquation de la composition familiale à la typologie du logement.

Type de ménage	T1	T2	T3	T4	T5
1 personne	Oui	Oui	Non	Non	Non
1 personne et 1 personne à charge	Non	Oui	Oui	Non	Non
1 personne et 2 personnes à charge	Non	Oui	Oui	Oui	Non
1 personne et 3 personnes à charge	Non	Non	Oui	Oui	Oui
2 personnes	Oui	Oui	Oui	Non	Non
2 personnes et 1 personne à charge	Non	Oui	Oui	Oui	Non
2 personnes et 2 personnes à charge	Non	Non	Oui	Oui	Oui
2 personnes et 3 personnes à charge	Non	Non	Non	Oui	Oui
2 personnes et 4 personnes à charge	Non	Non	Non	Oui	Oui

Les enfants en droit de visite et hébergement peuvent ouvrir la possibilité d'obtenir une pièce supplémentaire. Les enfants en droit de visite et hébergement comptent dans la composition familiale du demandeur pour l'appréciation de la taille du logement sur le tableau ci-dessus ils sont donc considérés comme « personne à charge ».

