



La définition de la politique d'attribution des logements a pour objet d'afficher les objectifs de l'Odhac87 qui sont les suivants :

- garantir la transparence des attributions et l'ouverture à tous les publics en affichant des règles claires, objectives et opposables,
- favoriser l'accès au logement des ménages défavorisés,
- soutenir le parcours résidentiel des ménages au sein du parc,
- veiller aux équilibres sociaux dans le parc.

La CALEOL veillera au respect des conditions légales, aux priorités et aux critères d'attribution prévus par la réglementation, conformément :

- aux dispositions des articles L 441, L 441-1, R441-1 et suivants du CCH,
- aux décisions DALO (droit opposable au logement),
- aux dispositions du PDALHPD (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées),
- au plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs,
- aux orientations de la conférence intercommunale du logement (CIL),
- aux conditions fixées par l'article L. 442-5-2 du C.C.H. (examen triennal de l'occupation des logements).

**1) Conditions légales et réglementaires :**

- respect des plafonds de ressources,
- respect des conditions de nationalité ou de séjour,
- respect des réservations préfectorales,
- respect des réservations autres (Conseil départemental, mairies, Alliance Territoires, autres...),
- respect du protocole d'accord collectif du département de la Haute-Vienne.

**2) Priorités :**

- ménages dépourvus de logement propre et permanent (sans domicile fixe, caravane, logement précaire, sous-location),
- ménages hébergés en centre d'hébergement temporaire ou en logement de transition depuis au moins six mois (CHRS, résidences sociales, maisons relais, RME),
- ménages sortants d'un CADA et bénéficiant d'un titre de séjour,
- ménages hébergés par la famille ou un tiers depuis six mois,
- ménages logés dans le parc privé confrontés à une inadéquation loyer/ressources, dans le cadre de la prévention des expulsions locatives,
- ménages logés dans des logements déclarés indignes par arrêté d'insalubrité ou de péril (pièce à fournir),
- ménages logés dans les logements du parc privé ne répondant pas aux normes minimales d'habitabilité (pièce à fournir par la CAF ou la MSA),
- personnes présentant un handicap physique ou mental (certificat médical),
- les personnes victimes de violences conjugales,
- 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, pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

- interdiction de se rendre dans certains lieux, certains endroits ou certaines zones définies dans lesquelles la victime se trouve ou qu'elle fréquente,
- interdiction ou réglementation des contacts avec la victime.

### **3) Critères :**

- prendre en compte l'ancienneté de la demande,
- permettre au demandeur d'occuper un logement correspondant à la taille et à la composition du ménage,
- le rapprocher de son lieu de travail,
- permettre un regroupement ou rapprochement familial,
- prendre en compte les situations des personnes répondant aux critères d'attribution d'un logement HSS,
- analyser la solvabilité des ménages en fonction du taux d'effort, de leur situation en termes de quotient de ressources et d'une appréciation qualitative sur l'évolution probable de leurs revenus afin de s'assurer qu'ils pourront faire face à leurs charges de logement,
- se concerter avec tous les partenaires et notamment les mairies,
- prendre en compte les demandes de mutation de logement dans le cadre du parcours résidentiel comme de demandes de locataires qui relèvent du HSS, sous réserve que :

- le locataire soit à jour de ses loyers et charges,
- le logement soit en bon état d'entretien locatif.

Néanmoins, si la situation financière du demandeur nécessite un logement plus petit, la commission apprécie l'urgence de la mutation, notamment au regard des efforts consentis par le locataire pour stopper l'endettement,

- limiter les attributions en zone rurale en dépassement de plafond jusqu'à 130% aux seuls cas suivants :
  - immeuble collectif,
  - logement présentant une vacance de 6 mois et plus,
  - aucune demande de logement sur le programme concerné.
- ne pas reloger, sauf cas très exceptionnel, les anciens locataires de l'Odhac87 partis avec une dette de loyer, ainsi que les anciens locataires qui n'ont pas su jouir des lieux paisiblement pendant la durée de la location.

### **4) Décisions d'attribution :**

#### **4-1 Décision d'attribution par classement :**

En cas de décision d'attribution par classement, le candidat devra faire connaître son acceptation ou son refus dans le délai de 10 jours conformément à l'article R.441-10 du Code de la construction et de l'habitation. En cas de refus, l'attribution du logement est alors prononcée au profit du candidat suivant dans le classement sans qu'il soit nécessaire de soumettre à nouveau le dossier en commission.

#### **4-2 Décision d'attribution sous condition suspensive :**

Une décision d'attribution sous condition suspensive sera prononcée par la commission uniquement lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social

prévues par le Code de la construction et de l'habitation n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de sa demande. Dès lors que le candidat justifie avoir réalisé la condition dans le délai imparti, l'attribution est alors automatique, sans qu'il y ait besoin de soumettre à nouveau le dossier en commission.

#### **4-3 Décision de non attribution :**

##### **Refus :**

La commission peut rejeter une attribution pour les deux motifs suivants :

- dépassement des plafonds de ressources,
- absence de titre de séjour régulier.

L'Odhac87, après en avoir avisé l'intéressé, radie la demande à l'expiration du délai d'un mois.

L'exigence de résidence sur la commune d'implantation des logements ne peut constituer ni un motif d'irrecevabilité d'une demande, ni un motif de refus.

Tout rejet d'attribution est notifié par lettre motivée au demandeur.

Le demandeur peut faire appel de cette décision et un nouvel examen être réalisé en fonction des nouveaux éléments qui sont apportés.

##### **Non attribution :**

La commission peut prendre une décision de non attribution du logement proposé dans toutes les hypothèses où elle dispose d'un motif lui permettant de ne pas accepter la candidature, autre que celui lié à l'irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social.

La commission peut décider la non attribution d'un logement. Un réexamen ultérieur de la demande est possible tant sur le logement que sur un autre.

Les motifs de non attribution dont la commission dispose sont les suivants :

- le fait que le demandeur soit propriétaire d'un logement adapté à sa demande,
- l'appréciation dûment justifiée de la non capacité à payer le loyer et les charges locatives du logement,
- la non adaptation du logement aux besoins du ménage,
- l'appréciation de la nécessité de la mise en place d'un accompagnement social spécifique,
- l'absence d'offre correspondant au souhait du demandeur,
- l'appréciation de la nécessité de la mise en œuvre d'une solution de règlement en cas de dette antérieure non prescrite,
- l'appréciation du besoin de prise en charge par une structure d'accompagnement afin d'occuper le logement de manière autonome,
- la non constitution du dossier (pour besoin de complément d'instruction du dossier),
- le comportement agressif à l'égard du personnel de l'Odhac87,
- le trouble de voisinage avéré chez l'Odhac87 ou chez un autre bailleur.