



CRITERES D'ATTRIBUTION

Le 23/07/2012 la Commission d'Attribution des Logements de LOGISENS – Office Public de l'Habitat s'était réunie afin de fixer des critères d'attribution et des normes d'occupation des logements.

Ceux-ci ont été réexaminés lors de la session de la Commission du 19/10/2015, lors du renouvellement de son règlement intérieur.

Les impératifs de la Commission d'attribution (art R-441-3 du CCH)

Conformément à l'article L.441-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni examinée par la Commission d'attribution des logements si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro unique.

La Commission d'attribution doit :

- Veiller à la mixité sociale des villes et des quartiers ;
- Considérer prioritaires les demandeurs relevant de l'article L-441-1 du CCH ;
- Tenir compte notamment de la composition familiale, du niveau des ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement du lieu du travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs, de leur activité professionnelle pour les assistantes maternelles ou familiaux agréés.

Conformément à l'article L.441-2 la Commission d'attribution examine trois candidatures par logement sauf insuffisance de candidats, exception faite de cette règle pour les candidatures DALO présentées par le Préfet.

Critères généraux de priorité pour l'attribution des logements sociaux (Article L-441-1):

- Personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violence au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un acte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle. Cette situation est attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par un juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code.

-

Les décisions possibles (article R-441-3 du CCH)

- **Attribution par classement** : si un demandeur n'a pas obtenu le logement parce que le demandeur placé devant lui a signé le bail, cela vaut décision de non-attribution, sans nouveau passage en CAL.
- **Attribution sous condition suspensive** : si le dossier est incomplet un délai maximal de dix jours pour produire la pièce, si la pièce est produite dans les délais, l'attribution est effective dans le cas contraire la décision de non-attribution s'applique, sans nouveau passage en CAL.
- **Non-attribution** : cette décision doit s'entendre comme un refus d'attribuer un logement donné à un candidat donné. Le même candidat, refusé sur ce logement, pourra faire l'objet d'une décision d'attribution sur un autre logement, dont les caractéristiques sont mieux adaptées à sa situation.
- **Décision d'irrecevabilité** : dépassement des plafonds, absence de titre de séjour en règle. Le bailleur après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation de la demande un mois après l'avertissement. Le recours à ce motif suppose un examen au cas par cas. Il s'applique lorsque la CAL a déterminé que le candidat dépasse tous les plafonds Hlm. En revanche, si le candidat ne dépasse que le plafond de la catégorie de logement pour laquelle sa candidature est présentée, celle-ci sera refusée pour le dit logement et la CAL prononcera une décision de non-attribution.

Cas de refus des demandeurs :

La Commission d'Attribution appréciera s'ils sont recevables ou non, avant d'attribuer un nouveau logement.

Parmi les motifs recevables, on trouve :

- Loyer trop élevé,
- Type de chauffage non adapté aux ressources financières du ménage,
- Logement en rez-de-chaussée,
- Difficultés de stationnement en Centre Ville,
- Etage trop élevé (si supérieur à 3 sans ascenseur).

Les motifs « non recevables » sont :

- Pas de réponse,
- Changement d'adresse non signalé,
- Souhait d'un balcon, d'un garage, d'une cave ou d'un équipement particulier (baignoire par exemple),
- Logement proposé jugé en mauvais état,
- Exposition du logement ne convenant pas.

LES DEMANDES DE MUTATION :

Tout dossier de demande de mutation doit être obligatoirement complet et pourvu d'un numéro unique départemental avant son examen par la Commission d'Attribution.

Les demandes de mutation interne doivent résulter de l'inadéquation du logement. Toutefois, chaque cas est examiné et il est tenu compte des motifs suivants :

- Modification de la composition familiale,
- Insuffisance de ressources par rapport aux loyers et charges,
- Raison de santé,
- Rapprochement du lieu de travail (si autre commune),

Une demande de mutation pour un même type de logement n'est pas considérée comme recevable par la Commission d'Attribution.

Pour qu'une mutation ait lieu, il est impératif que le logement actuel du demandeur soit en bon état (l'usure normale du logement ne fait pas obstacle à la mutation) et les loyers régulièrement payés, ou tout au moins qu'un plan d'apurement soit respecté. Un pré état des lieux du logement actuel du demandeur est systématiquement réalisé avant toute mutation.

Une demande de mutation constitue une nouvelle attribution qui doit respecter la réglementation sur les plafonds de ressources. L'article L.442-4 du CCH autorise cependant l'attribution de logements sans tenir compte des plafonds à des locataires qui sous-occupent leur logement (nombre d'occupants inférieur de plus de deux par rapport au nombre de pièces habitables ex : une personne dans T4).

CONCLUSION :

Toutes ces règles s'imposent à la commission qui reste souveraine pour l'attribution des logements. Elle se réserve toutefois la possibilité de déroger à ce règlement au cas par cas, si un dossier nécessite un examen particulier.

Compte tenu du caractère nominatif des demandes et des attributions, toutes les personnes appelées à assister aux réunions d'une Commission d'attribution des logements sont tenues à la discrétion quant aux informations portées à leur connaissance.

Fait à AURILLAC, le 26/10/2015

Le Président de LOGISENS
Jean-Antoine MOINS

Le Président de la
Commission d'Attribution des Logements
De LOGISENS
Jean-Pierre ANDRIEU