

POLITIQUE D'ATTRIBUTION D'HABITAT DE LA VIENNE

Conformément à l'article R 441-9 du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements.

La politique d'attribution de l'Office respecte :

1- La réglementation nationale

Les conditions d'attribution des logements sont définies par les dispositions du CCH aux articles L 441-1 à L 441-2 et R 441-1 à R 441-18.

En contrepartie des financements apportés par l'Etat, le Préfet dispose d'un contingent de 30 % du parc de logement social (25 % pour les plus démunis et 5 % pour les fonctionnaires).

En contrepartie des garanties financières des emprunts par les collectivités territoriales, possibilité d'un contingent de 20 % du parc de logement social.

2- La réglementation locale

Le **Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** définit par périodes de 5 ans un public prioritaire dont les revenus n'excèdent pas le plafond de ressources pour l'accès aux logements locatifs sociaux financés en prêt locatif aidé d'intégration (<https://www.lavienne86.fr/au-quotidien/logement/le-plan-departemental-daction-pour-le-logement-et-lhebergement-des-personnes-defavorisees>), et notamment :

- * Personnes dont la demande de logement social est reconnue prioritaire et urgente par la commission de médiation au titre du droit au logement opposable (DALO) ;
- * Personnes prioritaires en application de l'article L 441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés économiques et sociales.

La Convention Intercommunale d'Attributions pour le territoire de Grand Poitiers définit les orientations en matière d'occupation du parc social à l'échelle des quartiers et des communes de Grand Poitiers, en prenant en compte le cadre juridique institué par la loi Egalité et Citoyenneté (27/01/2017) et la loi ELAN (23/11/2018), et contenu dans les articles L 441-1, 23 au 30^e alinéa, L 441-1-5, 8^e alinéa et L 441-1-6 du Code de la construction et de l'habitation.

La Convention Intercommunale d'Attributions pour le territoire de Grand Châtelleraut définit les orientations en matière d'occupation du parc social à l'échelle des quartiers et des communes de Grand Châtelleraut, en prenant en compte le cadre juridique institué par la loi Egalité et Citoyenneté (27/01/2017) et la loi ELAN (23/11/2018), et contenu dans les articles L 441-1, 23 au 30^e alinéa, L 441-1-5, 8^e alinéa et L 441-1-6 du Code de la construction et de l'habitation.

La loi ELAN a également imposé la cotation de la demande de logement social via le Plan Partenarial de la Gestion de la Demande (PPGD) sur le territoire des EPCI concernés, à savoir Grand Poitiers et Grand Châtelleraut pour la Vienne.

La cotation a été mise en place pour Grand Poitiers en 2022, en cours pour Grand Châtelleraut.

3- Les dispositifs conventionnels

Les opérations de Renouvellement Urbain : dans ce cadre, les demandes de logement seront considérées comme prioritaires par la Commission d'Attribution des Logements.

La convention réservataire au titre d'Action Logement : dans ce cadre, Habitat de la Vienne s'engage à respecter les objectifs fixés dans cette convention.

4- Les orientations définies par le Conseil d'Administration d'Habitat de la Vienne

- * Préserver les équilibres de peuplement en tenant compte des réalités territoriales et garantir de bonnes conditions de cohabitation dans les ensembles immobiliers,
- * Veiller à ne pas mettre en difficultés financières le demandeur de logement en tenant notamment compte de ses conditions de logement actuel (montant des loyers, charges...),
- * Accompagner les parcours résidentiels des locataires d'Habitat de la Vienne de manière « encadrée » et selon les engagements inscrits dans la Convention d'Utilité Sociale,
- * Intensifier la politique d'accueil de la population âgée par la construction et l'aménagement de logements adaptés destinés au public senior.

A dossier égal, l'ancienneté de la demande devra constituer le critère déterminant.

Habitat de la Vienne s'engage à instruire équitablement l'ensemble des demandes de logement :

- * Enregistrement systématique de toutes les demandes sur le fichier commun de la demande sous 15 jours maximum,
- * Régularité et homogénéité du contenu des dossiers de demande de logement,
- * Examen de 3 dossiers pour un même logement à attribuer,
- * Présentation objective de la candidature en Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements,
- * Référence à des critères d'examen établis :
 - Caractère prioritaire ou non de la demande
 - Adéquation des ressources disponibles ou à venir avec le montant du loyer résiduel
 - Ancienneté de la demande
 - Mixité sociale
- * Suivi particulier des demandes de logement concernées par un délai d'attente anormalement long (18 mois dans la Vienne)

Critères de refus ou d'ajournement

La Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements prononce un refus ou une non-attribution si la demande de logement ne satisfait pas aux critères réglementaires et/ou critères d'examen. Pour chaque refus ou non attribution, un courrier est adressé au demandeur motivant la décision prise. Le demandeur a toujours la possibilité de faire appel de la décision et de demander un réexamen de sa candidature.

Ainsi, Une décision de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Occupation des Logements peut être contestée :

- par recours gracieux dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision ;
- puis, par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois en cas de rejet de la demande ou d'absence de réponse au terme de deux mois à compter du recours gracieux, le silence valant rejet implicite.

Parcours résidentiel

Habitat de la Vienne souhaite examiner les demandes de mutation des locataires en place :

1. En priorité pour répondre à un besoin économique, social, professionnel ou pour raison de santé :
 - Régler une situation de sur ou sous occupation, ou de changement de composition familiale,
 - Offrir un logement moins onéreux en cas de difficultés de paiement du loyer et des charges,
 - Accompagner le vieillissement et/ou le handicap pour prolonger le maintien à domicile,
 - Rapprocher le locataire de son lieu de travail.
2. Pour offrir l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel au bénéfice d'un confort d'habitation, sous réserve d'une occupation minimale de un an dans le logement actuel.

Afin de bénéficier d'une mutation, le locataire doit remplir notamment les conditions ci-dessous :

- * Un logement bien entretenu (attesté par la visite conseil),
- * Un paiement du loyer régulier ou le respect d'un plan d'apurement au moins depuis 3 mois consécutifs,
- * Le respect des engagements locatifs (assurance, jouissance paisible...).

Les locataires devant être mutés dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou suite à un sinistre, ne sont pas concernés par le temps minimum d'occupation.