



POLITIQUE D'ATTRIBUTION **DES LOGEMENTS** **de Domitia Habitat**

Sommaire

Préambule

Paragraphe 1 – Les dispositions règlementaires

Article 1 - Les réservataires

Article 2 - Les logements soumis à attribution

Article 3 - La régularité de séjour sur le territoire français

Article 4 - Les ressources des demandeurs

Article 5 - Les autres bénéficiaires

Article 6 - Le numéro unique

Article 7 - Les critères d'attribution

7-1 - Les éléments du dossier du demandeur

7-2 - Les priorités

- au sens de l'article L 441-1 du CCH

- les orientations locales

7-3 – La mixité

Paragraphe 2 - Les orientations de Domitia Habitat

Article 8 - L'analyse des dossiers

8.1 - Etude de la solvabilité des ménages

8.2 - L'occupation du patrimoine

Article 9 - La fidélisation des locataires

Article 10 - Favoriser la mixité et l'équilibre du peuplement

Article 11 - Le maintien à domicile des séniors et le logement des personnes handicapées

Article 12 - Les critères

Article 13 – Modifications et dénonciation

Préambule :

L'article R441-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que « le Conseil d'Administration ou de Surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements locatifs sociaux ».

Le Conseil d'Administration de Domitia Habitat définit la politique générale d'attribution des logements et décide des orientations applicables par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Ce document sera librement consultable sur le site internet de Domitia Habitat.

La présente politique d'attribution s'articule autour de 2 axes :

Paragraphe 1 : Les dispositions règlementaires

Paragraphe 2 : Les orientations de Domitia Habitat

Ainsi le rappel des dispositions règlementaires permet notamment de :

- garantir la transparence des attributions en affichant des règles claires, objectives et opposables
- favoriser la mixité
- affirmer notre vocation sociale en assurant l'accès au logement des ménages prioritaires.

Les orientations de Domitia Habitat vont, tout en respectant le dispositif règlementaire :

- renforcer les actions en faveur de la mixité sociale et générationnelle et assurer l'équilibre du peuplement de nos résidences
- soutenir les parcours résidentiels des ménages au sein du parc social de Domitia Habitat.
- porter une attention particulière aux seniors et à leur maintien à domicile

Paragraphe 1 : Les dispositions règlementaires.

Article 1 – Les Réservataires(article R441-5 du CCH)

Certaines entités disposent de quotas de logements réservés. Ils sont appelés « réservataires » et disposent d'un contingent. La réservation permet au réservataire de présenter des candidats à l'attribution des logements réservés, aux fins d'examen en Commission.

Les réservations peuvent donner lieu à la passation d'une convention de réservation qui définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre (public éligible, les modalités d'utilisation du contingent et le suivi) (R. 441-9 du CCH).

En pratique, deux options sont possibles pour gérer les réservations :

- Une gestion en stock : les logements qui font l'objet de la réservation sont clairement identifiés dans le patrimoine du bailleur,
- Une gestion en flux : le bailleur s'engage sur la réservation d'un flux annuel de logements à des candidats proposés par le réservataire, mais il choisit les logements.

Au plus tard le 25 novembre 2021 et après avoir réalisé et partagé un diagnostic des réservations avec l'ensemble des réservataires, Domitia Habitat devra négocier et signer de nouvelles conventions de réservations portant sur la gestion en flux des logements

Toutefois, le projet de loi 4D, présenté en Conseil des ministres le 12 mai 2021 et déposé le jour-même au Sénat, dont le débat parlementaire débutera en juillet 2021, propose le report du passage à la gestion en flux au 24 novembre 2023.

1-1 L'Etat

Il est réservataire de droit de logements sociaux. Le contingent préfectoral est fixé à 30 % du total des logements de chaque organisme dont :

- 5 % réservés aux agents civils et militaires de l'Etat,
- 25 % réservés aux personnes prioritaires.

Le contingent de l'Etat, dans le département, fait l'objet d'une convention de gestion en flux. Chaque année, un objectif d'attribution ou de propositions est fixé et décliné en fonction des différentes catégories de publics prioritaires.

1-2 Les réservataires « financiers »

Ils disposent d'un pourcentage de logements réservés selon les financements qu'ils ont apportés à l'origine de l'opération. C'est notamment le cas des logements réservés par Action Logement (droit de réservation variable selon les conventions) qui s'adressent aux salariés.

1-3 Les Collectivités et E.P.C.I.

Ils disposent d'un droit de réservation variable selon les garanties et aides apportées au programme de construction. En contrepartie de la garantie qu'elles apportent, les collectivités et/ ou les EPCI peuvent réserver un quota pouvant atteindre 20 % de logements au sein de chaque programme concerné.

Pour chaque contingent, 25 % des attributions réalisées doivent être affectées à des ménages prioritaires DALO ou à défaut prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du CCH.

Article 2 – Les logements soumis à attribution

Sont soumis aux attributions, les logements appartenant aux organismes HLM :

- Les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat,
- Les logements ouvrant droit à l'APL,
- Les logements gérés par les organismes Hlm.

Le présent document ne s'applique pas :

- Aux logements foyers,
- Aux locaux commerciaux,
- Aux garages et stationnements

Article 3 - La régularité de séjour sur le territoire français

Pour répondre à cette obligation :

- Le demandeur a la nationalité française : il doit produire une pièce d'identité en cours de validité,
- Le demandeur a la nationalité d'un pays membre de l'Union Européenne ou d'un autre État partie à l'espace économique européen ou de la Suisse : il doit disposer d'un droit de séjour selon les articles L.121-1 et L. 122-2 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile,

- Le demandeur a la nationalité d'un État tiers : il doit être titulaire d'une carte de séjour dont la liste est fixée par un arrêté en vigueur.

Article 4 - Les ressources des demandeurs

Le demandeur doit justifier d'un niveau de ressources n'excédant pas des limites fixées par arrêté interministériel pour l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Sont considérées comme personnes vivant au foyer :

- le demandeur,
- le co-demandeur : époux ou partenaire de Pacs ou concubin, ou un membre de la famille qui n'est pas à charge (uniquement parmi grand-père, grand-mère, mère, père, fils, fille, petite-fille, petit-fils, frère, sœur),
- personnes et enfants figurant sur l'avis d'imposition ou celui du co-demandeur.

Il s'agit des enfants handicapés quel que soit leur âge, des enfants de moins de 21 ans (y compris en garde alternée si déclarés au domicile de chacun des parents), les étudiants de moins de 25 ans et les personnes ayant une carte mobilité inclusion invalidité (ou carte d'invalidité).

NB : Les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement ne sont pas pris en compte pour le calcul des ressources.

Article 5 - Les autres bénéficiaires (L.442-8-1 CCH)

Par dérogation à l'article L. 442-8, Domitia Habitat peut louer, meublés ou non, des logements aux bénéficiaires suivants :

5-1 - les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du CCH ;

5-2 - les organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer ces logements à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, à des personnes de moins de trente ans ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique ;

5-3 - les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;

5-4 - les associations dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires ;

5-5 - les personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;

5-6 - les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences définies à la section 2 du chapitre III du titre II du livre Ier du même code, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;

5-7 - les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail ;

5-8 - les établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

Article 6 - Le numéro unique

Toute demande de logement social fait l'objet, à partir du formulaire CERFA, d'un enregistrement dans le système national d'enregistrement (SNE).

Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'est pas identifiée par un numéro unique.

La demande enregistrée est valable un an et est renouvelable. Dès lors que le demandeur obtient un logement, sa demande est radiée. La radiation intervient dès la signature du bail.

Article 7 - Les critères d'attribution

7-1 - Les éléments du dossier du demandeur

Les informations figurant dans la demande de logement permettent notamment de caractériser les demandes au regard des critères de priorité.

Les motifs invoqués par le demandeur sont justifiés grâce aux pièces complémentaires prévues par l'arrêté du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande. La liste des pièces justificatives demandées au candidat est fixée par ce même arrêté.

Les pièces justificatives sont demandées si elles n'ont pas été déposées en format numérique dans la demande de logement ou si ces pièces déposées sont jugées obsolètes (chaque demandeur a en effet la possibilité de déposer lui-même les différentes pièces justificatives dans son dossier via le système national d'enregistrement).

Les pièces obligatoires sont :

- La pièce d'identité (carte d'identité ou passeport pour les personnes majeures, livret de famille ou acte de naissance pour les personnes mineures) ou pour les étrangers, le document attestant de la régularité du séjour en France,

- L'avis d'imposition de l'avant-dernière année (revenu fiscal de référence de l'année N-2). Si ces documents n'ont pas été émis par l'État français, ils doivent être traduits en français et les revenus doivent être convertis en euros.

Les pièces dérogatoires sont les pièces permettant de justifier de ressources lorsque la production de l'avis d'imposition est impossible (exemple : cas de personnes récemment arrivées sur le territoire français).

Les pièces complémentaires sont toutes les pièces jugées utiles par le bailleur pour l'instruction de dossiers, dans la limite d'une liste exhaustive fixée par arrêté (dernière version : arrêté du 22 décembre 2020). Elles sont relatives à la situation familiale et la situation professionnelle, les ressources mensuelles, le logement actuel et le motif de la demande

7-2 Les priorités

** au sens de l'article L 441-1 du CCH

En application de l'article L 441-1 du CCH et des dispositions locales, les logements sont attribués en priorité notamment (sans primauté d'un critère par rapport à un autre) aux :

- ménages désignés comme prioritaires par la Commission de Médiation (DALO) prévue à l'article L. 441-2-3 du CCH.
- personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- personnes mal logées ou défavorisées et 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 ;
- personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 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 de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et 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 1er du même code ;
- 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 définies dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;

* une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

- 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 ;
- 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 ;
- personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- personnes menacées d'expulsion sans relogement.

** Les dispositions locales issues des créations des CIL et CIA

Peuvent exister :

Des orientations concernant les attributions définies par les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) (pour les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et comportant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville). La CIL est une instance de concertation permettant d'élaborer et de suivre la politique de peuplement à l'échelle intercommunale.

Le cas échéant des engagements fixés par la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) signée avec l'EPCI. Elle définit des objectifs de mixité sociale en fixant des engagements quantifiés et territorialisés d'attribution en faveur des ménages à bas revenus hors QPV et du public prioritaire en application de l'article L.441-1 du CCH.

Par ailleurs, le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, élaboré par l'EPCI formalise les moyens et procédures nécessaires à la mise en oeuvre des objectifs de la CIL et de la CIA.

7-3 – La mixité

L'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que l'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

Le patrimoine de Domitia Habitat comprend 3 Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) sur le territoire du Grand Narbonne.

Dès lors,

- En dehors des QPV : au moins 25 % des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) doivent être consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (1er quartile) ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain,

- Dans les QPV : au moins 50 % des attributions annuelles sont consacrées à des demandeurs dont les ressources sont supérieures au premier quartile défini par l'arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

L'arrêté du 15 juin 2020 fixe le 1^{er} quartile pour le territoire du Grand Narbonne à 6 931 €.

Ces taux de 25% et 50% peuvent être, le cas échéant, adaptés, compte tenu de la situation locale, et fixés dans le cadre des orientations d'attribution approuvées par la Conférence intercommunale du Logement.

Paragraphe 2 - Les orientations de Domitia Habitat

A travers ses choix de gestion, ses actions sur le patrimoine, ses mesures d'accompagnement, Domitia Habitat souhaite influencer positivement sur le quotidien de ses locataires, leur permettre de bien vivre ensemble, de bien vieillir au sein des résidences et assurer le maintien des équilibres lors des départs des locataires et de leur remplacement.

Article 8- L'analyse du dossier

8-1 - Etude de la solvabilité des ménages

Le ménage doit justifier d'une solvabilité suffisante pour supporter durablement le coût du loyer et des charges locatives.

La mise en adéquation entre le montant du loyer et la capacité financière du ménage est un élément essentiel dans la détermination du logement proposé. Il ne s'agit pas seulement d'analyser la situation d'un ménage à un instant T, mais d'anticiper afin d'éviter qu'il ne se retrouve dans une situation difficile après quelques mois.

Pour cela, les ressources seront analysées sur la base du taux d'effort et du reste à vivre.

- **Taux d'effort** : il permet de mesurer la charge que représente le logement dans le budget du ménage et est calculé selon la formule de l'arrêté du 10 mars 2011 :

Loyers + charges du logement - RLS - aides au logement x 100

Ressources

Ce taux d'effort ne doit pas excéder 30% des revenus.

Ce pourcentage peut être dépassé au regard du reste à vivre et selon les postes composant les charges (ex : chauffage intégré aux charges mensuelles)

- Le **reste à vivre** se calcule de la façon suivante :

(Ressources – loyers – charges + RLS + aides logement)

Unités de consommation

- Unité de consommation : le calcul des unités de consommation se fait de la manière suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0.3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Afin de calculer le nombre d'Unités de consommation, il convient de prendre en compte l'ensemble des personnes vivant au foyer au sens de l'article L 442-12 du CCH.

Une attention particulière est apportée aux dossiers ayant un taux d'effort supérieur à 30% avec un regard porté sur le reste à vivre qui permettra d'apprécier plus finement la solvabilité du ménage.

8-2 – L'occupation du patrimoine et l'adéquation offre/demande

Domitia Habitat s'engage à réaliser auprès de chaque candidat positionné pour la CALEOL, un entretien découverte, avant la Commission. Cet entretien permet de mettre à jour le dossier de demande et de s'assurer de l'adéquation de la demande avec le logement vacant ainsi que de l'actualité de la recherche effective d'un logement.

La Commission sera vigilante à la bonne adéquation entre la taille du logement et la composition du ménage, afin de permettre aux ménages de s'intégrer au mieux dans leur logement. Une attention sera portée aux grandes typologies pour empêcher une sous-occupation injustifiée au regard de la pénurie de grands logements ou pour éviter la densification excessive.

L'adéquation de la typologie du logement est appréciée au cas par cas, en fonction notamment de l'âge et du sexe des enfants, du handicap, de l'occupation de la cage d'escaliers, de la surface du logement selon le tableau ci-dessous indicatif :

Tableau récapitulatif et cas particuliers

Type de logement	Personne isolée (PI)	PI + 1 enfant ou couple	PI + 2 enfants ou couple + 1 enfant	PI + 3 enfants ou couple + 2 enfants	PI + 4 enfants ou couple + 3 enfants	PI + 5 enfants ou couple + 4 enfants
T1	X	X (couple)				
T2	X	X				
T3		X	X			
T4			X	X	X	
T5				X	X	X
T6					X	X

Domitia Habitat appliquera ce cadre de façon modulée.

Sous certaines conditions, décrites ci-dessous, les situations de sous-occupation, par l'octroi d'une pièce supplémentaire dans les cas suivants pourront faire l'objet d'une attribution favorable par la CALEOL :

- Assistante maternelle agréée
- Personnes ayant une aide à la personne (en raison de problème de santé ou de handicap)
- Présence d'enfant(s) majeur(s) occupant, ni à charge fiscalement ni signataire du futur bail
- Naissance à venir à partir de 3 mois de grossesse
- Personne en situation de handicap
- Personne âgée de plus de 60 ans
- Logement situé dans un QPV (quartier prioritaire de la ville) et en cas d'absence de candidats pour la typologie proposée.
- « Fausse » typologie (ex. : T3 contenant une seule chambre) et surfaces habitables inférieures aux moyennes.
- En cas de déséquilibre entre l'offre et la demande, caractérisé par une carence manifeste sur le bassin d'habitat en typologie adaptée au demandeur de logement.

Article 9 – La fidélisation des locataires

Domitia Habitat s'engage à fidéliser ses locataires en leur offrant la possibilité de réaliser leur parcours résidentiel par des mesures favorisant les mutations. Dans cette orientation, la priorité est donnée aux mutations sociales comme la sur et sous-occupation, les difficultés de paiement, le handicap et le vieillissement.

Pour que la demande de mutation soit recevable, Domitia Habitat fixe comme conditions :

- Une ancienneté minimale de 36 mois dans le logement
- Aucun incident de paiement depuis 2 ans
- Une utilisation saine du logement actuel
- Une relation courtoise avec le voisinage

Afin favoriser le parcours Résidentiel de ses locataires Domitia Habitat s'engage à réaliser 12% de mutations sur l'ensemble de ses attributions.

Dans le cadre de ses mutations, Domitia en consacre 10% au traitement des cas de sur et sous-occupation.

Dans le cadre de ses constructions neuves, Domitia Habitat s'engage à affecter 20 % au minimum de l'ensemble des logements réservés ou non, à des demandes de mutation en priorisant la fidélité des locataires, c'est-à-dire l'ancienneté dans le logement.

L'office s'engage à mettre en œuvre des « rendez-vous mobilité » à la demande du locataire dans les cas de sous-occupation, de surloyer suite à l'enquête SLS (Supplément de Loyer de Solidarité) ou encore dans le cas de logement adapté non occupé par une personne handicapée.

Article 10 : Favoriser la mixité et l'équilibre du Peuplement

Au travers de dispositions règlementaires, l'Etat vise à assurer une meilleure mixité (cf. article 7-3 des présentes).

Au-delà de l'application et du respect des attributions à réaliser en QPV et hors QPV et en fonction des revenus (/ aux quartiles) des candidats, la mixité est également sociale, générationnelle, professionnelle et culturelle.

Dans le respect des règles de non-discrimination, la CALEOL est attentive à la préservation des équilibres sociaux afin de garantir de bonnes conditions de cohabitation entre les ménages.

10-1 - Afin de mener à bien cet objectif, la commission peut s'appuyer sur les « Fiches Résidences ». Elles ont été établies par Domitia Habitat suite à une analyse approfondie de son peuplement, basée sur les enquêtes O.P.S. (occupation du parc social) réalisées tous les 2 ans auprès de l'ensemble des locataires du patrimoine. Au-delà d'un simple constat, l'analyse débouche sur des tendances puisqu'elle porte sur 3 enquêtes successives.

Ces fiches seront transmises/affichées en CALEOL lors de la présentation des logements proposés. Elles constituent un outil d'aide à la décision des membres de la commission.

Pour chaque résidence, une fiche sera rédigée.

Celle-ci met l'accent sur les éventuelles fragilités économiques et sociales de la résidence. Elle dégage également la tendance sur les 6 dernières années : stable, dégradation, amélioration.

Au regard du peuplement existant et des constats réalisés, des orientations sont proposées quant au public susceptible de s'intégrer au mieux au sein de la résidence.

Les « Fiches Résidences » feront l'objet de mises à jour tous les 2 ans, au rythme des enquêtes O.P.S.

10-2 - Lors de la livraison de programmes neufs, Domitia Habitat organisera, si possible, avec les partenaires, une réunion afin de conjuguer harmonieusement les priorités de chaque réservataire et l'équilibre social de l'ensemble du groupe immobilier.

Article 11 – Le maintien à domicile des seniors et le logement des personnes handicapées

Dans le cadre de sa politique sénior, Domitia Habitat favorise leur maintien à domicile en facilitant les adaptations de leur logement. Une commission interne étudie mensuellement les dossiers de demande d'adaptation.

Lorsque le maintien dans le logement n'est pas opportun, Domitia Habitat étudie le dossier du locataire pour une mutation adaptée.

En préalable, Domitia Habitat s'engage à identifier des logements adaptés au vieillissement et à les « labelliser ». L'office s'engage également à favoriser les mutations de ce public à l'intérieur de son patrimoine en incitant à la mobilité avec prioritairement une étude attentive des ménages en sous-occupation. Il encourage ainsi la mutation des seniors locataires des grandes typologies vers des typologies plus petites, mais peut aussi inciter la mutation des seniors habitant des logements de type 1 vers un type 2, voire un type 3 et ce pour un bien vieillir à domicile. De plus, les demandes de mutation de seniors habitant au 2ème étage et plus, seront instruites en priorité pour permettre l'accès à un logement d'étage plus bas, mieux adapté à la perte d'autonomie.

Domitia Habitat s'engage à fixer un prix de loyer équivalent à celui de l'ancien logement, pour les locataires en situation de sous-occupation et/ou de vieillissement et locataires de grandes typologies souhaitant emménager dans des logements plus petits aux loyers initiaux plus élevés. Concernant les logements accessibles ou adaptés à la mobilité réduite, ils seront attribués aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap, conformément aux articles R441-1 à R441-18 du CCH. Lorsque le logement adapté n'est plus occupé par une personne présentant un handicap, l'Office, lorsqu'il en est informé, s'engage à proposer un nouveau logement, nonobstant les plafonds de ressources du locataire. Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur ou égal à celui du logement d'origine.

Le locataire ayant refusé trois offres de relogement faites par le bailleur ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Le délai est porté à dix-huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire. Cette disposition n'est pas applicable, entre autre, aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans.

Article 12 - Les critères

Les candidats au logement seront présentés en commission par ordre d'ancienneté de la demande. Il en sera de même pour les candidats désignés par les réservataires,

néanmoins leur choix de priorité sera indiqué en Commission. La Commission d'Attribution des Logements fixe l'ordre d'attribution en fonction des débats. Le refus injustifié d'une proposition d'un logement adéquat fera perdre au candidat le caractère prioritaire de sa demande.

Outre les priorités règlementaires visées au paragraphe 1 de la présente, des priorités internes à Domitia Habitat viennent les compléter :

Priorité 1 :

-demandes de mutation dans le cadre des opérations de démolition-reconstruction du patrimoine de Domitia Habitat.

-demandes de mutation pour sous-occupation, vieillissement, handicap, sur-occupation

Priorité 2 :

-demandes de mutation pour des locataires présents depuis plus de 10 ans

-demandes ayant déjà reçu un accord CAL et n'ayant pas fait l'objet d'une proposition (hors demandes proposées par les réservataires ou refus abusif)

Priorité 3 :

-demandes de mutation pour libérer un logement social et aller vers un logement de type PLS ou PSLA

-demandes de ménages souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail

-demandes d'Assistante maternelle, d'assistante de vie, de famille d'accueil (sur présentation du justificatif d'agrément)

-demandes de mutation pour troubles graves de voisinage avérés (violences sur personnes)

Priorité 4 :

-demandes de ménages souhaitant un premier logement autonome

-demandes des étudiants justifiant de ressources suffisantes.

Priorité 5:

-demandes d'association pour du logement relais ou du bail glissant

Priorité 7:

-demandes de ménages ne bénéficiant pas chez un autre bailleur de logement à loyer modéré

Article 13 – Modifications et dénonciation

La dénonciation et toutes les modifications de la politique de d'attribution doivent faire l'objet d'une délibération du conseil d'administration.