

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS



Montélimar
Agglomération
RHÔNE & PROVENCE


Montélimar
Habitat
Agglomération

 cdc habitat

GRUPE

Caisse
des Dépôts

EDITO

Le logement est au cœur de la vie de chacun. Le droit pour tous d'être logés au sein d'un logement abordable et de qualité est une préoccupation de Montélimar Agglomération Habitat.

La loi ALUR prolongée par les lois Lamy, Egalité et Citoyenneté, ELAN et désormais 3DS, a posé les grands principes d'une réforme, partagés par le Mouvement Hlm, dont les objectifs sont :

- **Favoriser la mise en œuvre du droit au logement dans le respect de la mixité sociale.**
- **Garantir un traitement équitable et transparent de la demande et de renforcer les droits à l'information des demandeurs.**

La recherche de la mixité sociale fait partie des orientations de MAH, conformément aux objectifs fixés par l'article L 441 du CCH et l'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté.

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 des communes de l'Agglomération de Montélimar et de ses quartiers.

A travers sa politique d'attribution, MAH souhaite compléter les objectifs en matière de ménages prioritaires, et les objectifs définis par le département et par l'EPCI. Il s'agit ainsi de préciser les catégories de demandeurs que MAH examinera de manière privilégiée.



Norbert GRAVES
Président Directeur Général



Sylvie VERCHERE
Présidente de la CALEOL



Jean-François SICOT
Directeur Général Délégué

SOMMAIRE

EDITO

- LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION-----P 4
- LES PARAMÈTRES QUI RENTRENT EN JEUX-----P 4
- COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS-----P 5
- LE PATRIMOINE DE MAH MONTELMAR ET SON AGGLOMERATION-----P 6
- LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'ATTRIBUTION DE MAH-----P 7
- LES 4 AXES DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE MAH-----P 8
- LA GESTION DE LA DEMANDE-----P 9
- CHRONOLOGIE D'UNE DEMANDE DE LOGEMENT-----P 9
- INSTRUCTION D'UNE DEMANDE DE LOGEMENT-----P 10
- LE PARCOURS RESIDENTIEL DU LOCATAIRE -----P 11
- L'ACCUEIL DES PUBLICS SPÉCIFIQUES-----P 12
- GRILLE DE COTATION-----P 13
- LEXIQUE-----P 14



LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION :

L'attribution des logements sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement pour les personnes aux ressources modestes et les personnes défavorisées en tenant compte de la diversité de la demande locale. L'attribution des logements doit en outre favoriser l'égalité des chances des demandeurs ainsi que la mixité sociale des quartiers de la ville.

MAH s'attache à mettre en œuvre la politique d'attribution des logements, en tenant compte des caractéristiques de son patrimoine.



Garantir la transparence des attributions et l'accès au logement à tous publics en affichant des règles claires et objectives

Affirmer la vocation sociale de l'organisme en assurant l'accès au logement des ménages prioritaires

Soutenir le parcours résidentiel des ménages au sein du parc; en lien avec leur évolution socioéconomique

Veiller aux équilibres sociaux dans le parc en favorisant la mixité sociale



Les paramètres qui rentrent en jeu

LE RÔLE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION (CALEOL)

La Commission d'Attribution Logement et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est une instance décisionnaire du processus d'attribution des logements sociaux de MAH. Elle a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement de MAH et d'en examiner l'occupation.

Elle attribue selon la réglementation en vigueur, les orientations d'attribution des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)

OCCUPATION SOCIALE

RÉGLEMENTATION

**POLITIQUE
D'ATTRIBUTION
D'UN BAILLEUR
SOCIAL**

ÉTAT DES RÉSERVATIONS

DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

ORIENTATIONS GÉNÉRALES
DE L'ORGANISME



COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

VOIX DÉLIBÉRANTES

6 membres désignés par le conseil
d'administration
dont 1 administrateur
élu des locataires

Le président de l'Etablissement
Public de Coopération
Intercommunale (EPCI)

Le Maire de la commune où sont
situés les logements à attribuer
ou son représentant dûment
mandaté

Le préfet, ou l'un de ses
représentants



VOIX CONSULTATIVES

Les réservataires non membres de
droit, pour l'attribution relevant de
leur contingent

1 représentant désigné par des
organismes bénéficiant
de l'agrément relatif à l'ingénierie
financière et technique prévue à
l'article L.365-3 du CCH

La Présidente de la commission
peut appeler à siéger, un
représentant des centres
communaux d'action sociale ou un
représentant du service chargé de
l'action sanitaire et sociale du
département du lieu
d'implantation des logements

Le Président Directeur Général de la SAEML ou le
Directeur Général Délégué, peut assister aux séances de
la CALEOL et/ou s'y faire représenter, ainsi que les RTI
(Responsable Territorial Immobilier)



*La composition de la CALEOL a été adoptée par Conseil d'Administration
Chaque commission peut valablement délibérer dès lors que 3 membres au moins élus
par le Conseil d'Administration sont présents ou représentés.*

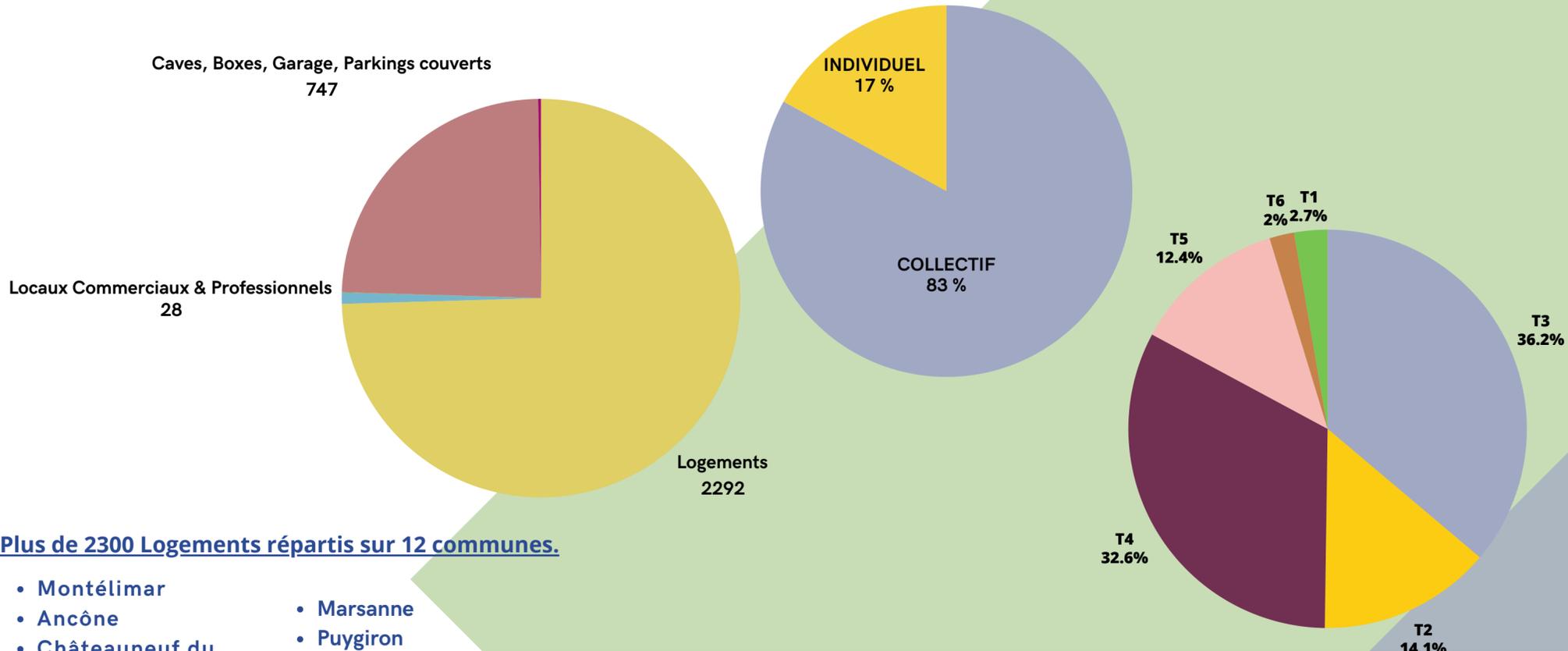


LE PATRIMOINE DE MAH MONTELMAR ET SON AGGLOMERATION

Montélimar-Agglomération Habitat compte 2292 logements répartis sur l'ensemble de son territoire intercommunal

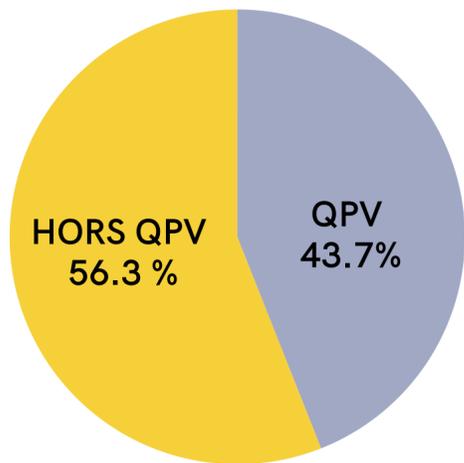
Notre parc locatif est présent sur 12 communes

La ville de Montélimar compte 95 % de l'ensemble du parc locatif



Plus de 2300 Logements répartis sur 12 communes.

- Montélimar
- Ancône
- Châteauneuf du Rhône
- Allan
- Espeluche
- Sauzet
- Marsanne
- Puygiron
- Rochefort en valdaine
- Les Tournettes
- Montboucher sur Jabron
- La Bâtie Rolland



MAH est implanté sur 7 QPV (quartiers prioritaires de la ville)

Tous situés sur la commune de Montélimar, ce qui représente 44 % de son parc immobilier

QUARTIERS QPV

PRACOMPTAL

LE PLAN

GRANGENEUVE

BAGATELLE

JEAN MOULIN

CENTRE ANCIEN

LE
DIPLODOCUS
(NOCAZE)



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'ATTRIBUTION DE MAH

"Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires"

MAH s'engage et œuvre afin de proposer des logements correspondant aux besoins des ménages

MAH est attentif à la diversité en matière d'attribution de logement au sein de son patrimoine

Depuis 2019, MAH est devenu une SAEML, adossée au groupe CDC HABITAT

Les principes généraux régissant l'attribution des logements prennent en compte :

- La composition du foyer,
- Le niveau des ressources,
- Les conditions de logement du ménage demandeur.

FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES MÉNAGES PRIORITAIRES.

- Sont considérés comme ménages prioritaires, les personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO ou à défaut les personnes prioritaires au sens de l'article L 441-1 du CCH, à savoir :
- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou des familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) 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 ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) 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 ;
- g bis) 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 ;
- h) 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 ;
- i) 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 ;
- j) 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 ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- m) 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.

POUR QUI ?

Ménages aux revenus les plus modestes

Les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap*

Personne bénéficiant d'une décision favorable de la commission départementale des médiations (DALO) selon catégories

Organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative défini à l'art. L365-4 du CCH

Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions

Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques



LES 4 AXES DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE MAH

A travers sa politique d'attribution, MAH souhaite compléter les objectifs en matière de ménages prioritaires, de mixité sociale liée à la loi égalité et citoyenneté et les objectifs définis par département et par EPCI.

1- Enjeux de mixité sociale

La mixité sociale est un enjeu crucial pour le développement harmonieux de nos résidences.

En favorisant une diversité de profils dans les attributions de logements, nous créons des quartiers où coexistent des personnes de différents horizons sociaux, culturels et économiques.

Cette approche permet d'éviter la concentration de difficultés sociales dans certaines zones, réduisant ainsi les inégalités et les tensions.

En outre, la promotion de la mixité sociale contribue à renforcer la cohésion sociale en encourageant l'interaction et la solidarité entre les résidents, ce qui favorise un sentiment d'appartenance et de respect mutuel.

En soutenant des politiques de mixité sociale, nous bâtissons des environnements inclusifs et dynamiques, propices à l'épanouissement de chacun.

Au moins 25% des attributions annuelles hors QPV sont destinées aux ménages du 1er quartile, aux ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Au moins 50% des attributions annuelles hors QPV sont destinées aux ménages des quartiles 2,3 et 4.

2- Accès au logement public conventionné des publics prioritaires : les réservations au profit de l'état

Au moins 25% des attributions annuelles effectuées sur chaque contingent sont destinées aux ménages reconnus DALO et à défaut, aux ménages prioritaires

LES ORIENTATIONS D'ATTRIBUTION DÉFINIES EN LIEN AVEC LES PARTENAIRES LOCAUX

Les orientations sont définies par le Conseil d'Administration de MAH en tenant compte des dispositifs locaux prévus par les Plans Locaux de l'Habitat (PLH) et de la mise en place des nouveaux quartiers prioritaires de la Politique de la ville

A ce titre, MAH s'inscrit activement dans les dispositifs de concertation avec les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale

Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires

Favoriser la mixité Sociale

Favoriser le parcours résidentiel des locataires de logements sociaux

Favoriser l'accueil de publics spécifiques



DES CONVENTIONS AVEC DES PARTENAIRES LOCAUX ET L'ETAT

GESTION EN FLUX

Dans le cadre de deux conventions de gestion en flux, MAH s'est engagé avec :

La préfecture pour l'accès au logement des publics prioritaires (au moins 25 % des attributions annuelles)

ACTION LOGEMENT

Pour l'accès au logement des salariés cotisant au "1% logement" (pour partie en gestion directe et pour partie en gestion libre)

CONVENTION MONTELMAR-AGGLO

Dans le cadre d'une convention de gestion en flux, MAH s'est engagé avec Montélimar-Agglo à réserver au moins 20 % des attributions annuelles pour :

- Les agents de la commune
- Les agents du centre hospitalier
- Les personnes en insertion ou ayant un 1er emploi
- Les jeunes actifs
- Les séniors à faibles ressources
- Les actifs faisant l'objet d'une mobilité professionnelle sur le territoire





LA GESTION DE LA DEMANDE

ENREGISTREMENT ET INSTRUCTION DE LA DEMANDE

- ✓ Enregistrement des demandes conformément à la réglementation en vigueur, au sein du Système National d'Enregistrement (SNE).

Un numéro unique est communiqué au demandeur, dans un délai d'au plus un mois suivant le dépôt de son dossier.

- ✓ Dans le cadre de l'instruction d'une demande, un entretien préalable (physique ou téléphonique) peut être proposé au demandeur par une Responsable Territoriale Immobilier (RTI) de MAH, afin de mieux cerner ses besoins, et pouvoir ainsi lui proposer un logement correspondant à ses attentes, et au niveau du montant de loyer admissible compte tenu de ses ressources.

Dans les programmes pour lesquels Action Logement a versé une contribution financière, les salariés des entreprises cotisantes bénéficient d'un droit de réservation.

Pour ces logements, chaque départ est signalé au réservataire, lequel propose alors à la CALEOL 3 candidats classés.

A défaut de candidat, en accord avec le réservataire, MAH dispose de l'attribution du logement pour un tour.

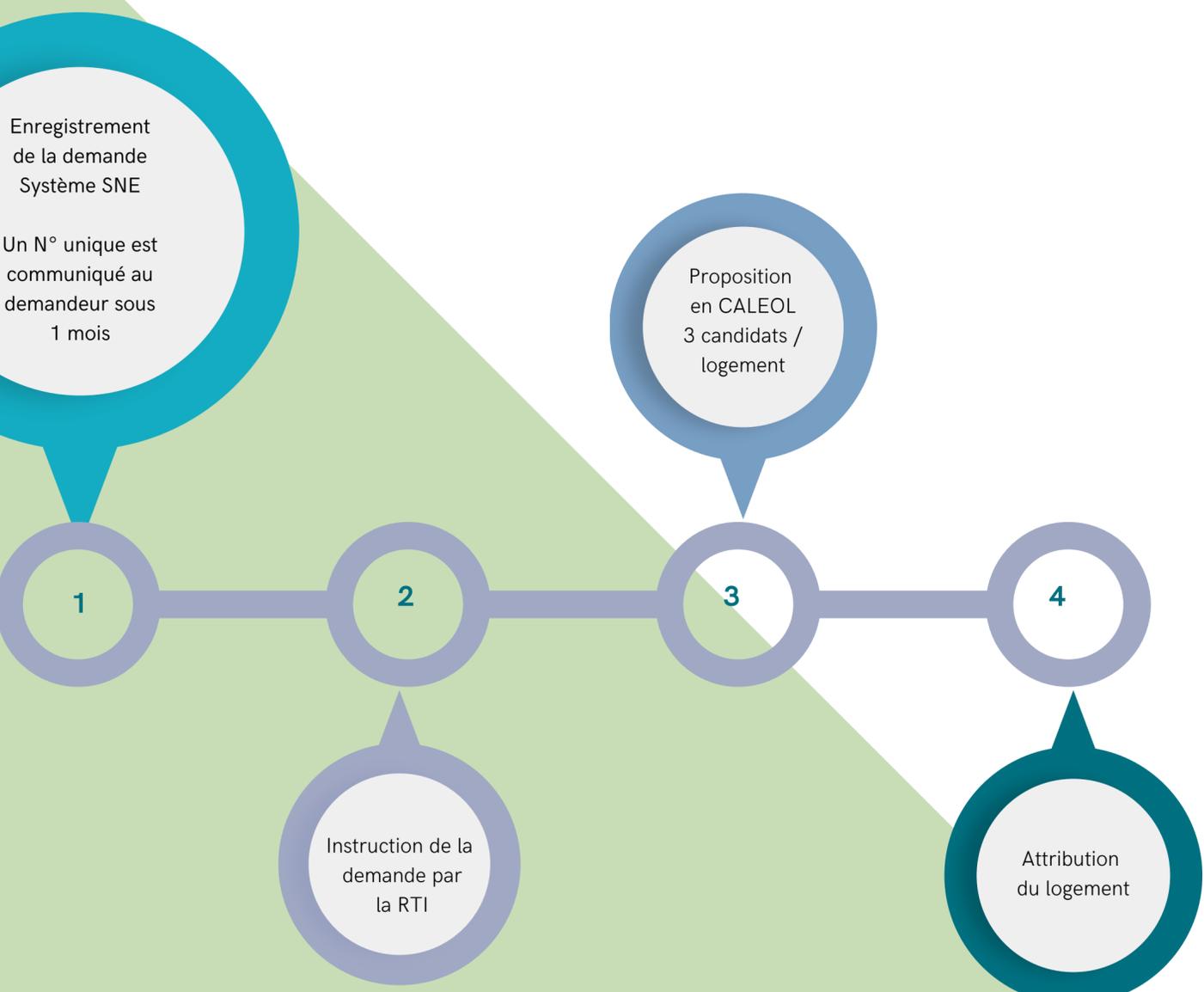
La CALEOL dispose de son propre règlement, adopté par le conseil d'administration de MAH.

La CALEOL est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif détenu par MAH.

RELATIONS AVEC LES PARTENAIRES ET RÉSERVATAIRES



CHRONOLOGIE D'UNE DEMANDE DE LOGEMENT





INSTRUCTION D'UNE DEMANDE DE LOGEMENT

- Les personnes physique de nationalité française ou admise à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêtés.
- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale.
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent des logements à des jeunes ou à des étudiants dans certaines conditions.
- Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques.
- Les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap.

UN ACCOMPAGNEMENT DES DEMANDEURS SUR-MESURE !

L'accompagnement des demandeurs de logement est essentiel pour assurer une expérience positive et efficace.

Grâce à un suivi personnalisé tout au long du processus, assuré par un Responsable Territorial immobilier (RTI), chaque demandeur reçoit un soutien adapté à ses besoins spécifiques.

Ce dispositif d'information et de conseils permet aux demandeurs de mieux comprendre les étapes à suivre et de prendre des décisions éclairées.

De plus, l'utilisation d'outils numériques facilite les démarches administratives, offrant un accès simplifié et rapide aux informations nécessaires.

En combinant suivi personnalisé, conseils avisés et technologies modernes, nous nous engageons à rendre le parcours vers l'obtention d'un logement aussi fluide et accessible que possible.

LES REGLES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

L'examen d'un dossier de candidature est réalisé dans sa globalité :

- Les critères de recevabilité réglementaire (régularité de séjour et plafonds de ressources)
- Appréciation économique (taux d'effort et reste pour vivre) mais aussi le niveau du loyer résiduel dans le logement actuel comparé au niveau du loyer résiduel dans le logement proposé.

Cibler le logement au demandeur

- Typologie selon la composition du ménage
- Montant du loyer et charges
- Logement collectif ou individuel
- Secteur
- Etage
- Accessibilité
- Simulation APL
- Taux d'effort et du "Reste à vivre"
- Définir le degré d'urgence de la demande de logement

Présentation du dossier en CALEOL

- Présentation au moins 3 dossiers par logement selon les critères d'attribution conformément à l'article R441-3 du CCH, il peut être dérogé à cette obligation dans les cas suivants:
- Insuffisance de candidatures caractérisées.
- Candidat dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO
- PLAI adapté ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article D 331-25-1 du CCH
- Les logements Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et les logements locatifs Intermédiaires (LLI)
- Attribution du logement en classant les candidats par ordre de priorité
- Attribution du logement sous condition suspensive (arrêté du 22 décembre 2020)
- Rejet pour non-respect des critères règlementaires et non attribution du logement proposé

LES MISSIONS DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

Les missions des commissions d'attribution de logements sociaux, créées dans chaque organisme de logement social, désormais dénommées « commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements » (Caleol), évoluent.

- Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande (zones tendues : A bis, A et B1), le bailleur social examine les conditions d'occupation des logements tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location.
- Le bailleur transmet à la Caleol les dossiers des locataires qui se trouvent dans l'une des situations suivantes : suroccupation, sous-occupation, dépassement du plafond de ressources, besoin d'un logement adapté au handicap ou logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsque ce logement est adapté.
- La Caleol émet un avis dans lequel elle définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Sur la base de cet avis, le bailleur social procède à un examen avec le locataire de sa situation et des possibilités d'évolution de parcours résidentiel.

Objectifs

- Accroître la fluidité et la mobilité en recherchant la meilleure allocation possible entre les logements et leurs occupants.
- Mieux répondre aux besoins des locataires et les accompagner dans leur parcours résidentiel, au sein du parc social comme en dehors : vers le locatif intermédiaire ou l'accès sociale à la propriété par exemple. Pour cela, un point périodique sur la situation des locataires est nécessaire. La mesure s'applique en zones tendues, là où les demandes sont les plus nombreuses et la nécessité d'optimiser l'occupation du parc la plus aiguë.



LE PARCOURS RESIDENTIEL DU LOCATAIRE

Fidéliser les locataires

Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées

LES ENJEUX

Adapter le logement à la situation familiale

Adapter le coût du logement aux revenus des ménages

FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES LOCATAIRES DES LOGEMENTS SOCIAUX

Pour la présentation en CALEOL des candidats déjà locataires au sein de MAH, plusieurs critères sont pris en compte :

- leur ancienneté dans le logement actuel
- leurs éventuelles difficultés économiques
- leur situation locative à jour
- le respect des obligations locatives compte tenu du règlement intérieur de MAH et de l'entretien du logement
- la sous occupation/ sur occupation
- le vieillissement ou le handicap nécessitant un logement adapté
- l'existence de violences nécessitant un relogement
- l'évolution professionnelle ou familiale

Analyse des mutations

- Le relogement dans le cadre d'opérations de démolition ou de réhabilitation lourde d'immeubles
- Le logement non adapté aux situations de handicap ou problèmes de santé graves. *Les demandes motivées par un taux d'effort trop important pour les ménages compte tenu de l'évolution de leurs ressources, après avis du département "Clients et Services" de MAH sur l'opportunité de la mutation*
- les demandes motivées par l'inadaptation du logement à la composition familiale

La priorisation de la demande

- Respect par le locataire de ses obligations au regard du bail signé (assurance, paiement du loyer, entretien du logement, absence de troubles du voisinage, ...)
- Composition familiale
- Type de logement actuel et type de logement demandé



L'ACCUEIL DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Les ménages cumulant des difficultés économiques et sociales importantes.

Les publics inscrits comme prioritaires au titre du PDALHPD, du droit de réservation préfectoral, du DALO, restent traités prioritairement.

Au-delà, MAH poursuit la mise en place de partenariats afin d'orienter les publics les plus en difficulté vers des associations comme l'ANEF, le Diaconat Protestant, l'Association des familles, etc...

Ils sont alors orientés vers des dispositifs de sous-location, le principe du « bail glissant » étant très peu sollicité.

En effet le « bail glissant » est destiné aux ménages rencontrant des difficultés passagères. Mis en place pour une durée de 6 mois renouvelable une fois, ce dispositif permet un accompagnement à la bonne appropriation du logement attribué.



LES PERSONNES ÂGÉES OU EN SITUATION DE HANDICAP



L'accueil des personnes handicapées est déjà une priorité de MAH, et il est reconnu par le Code de la Construction et de l'Habitation comme prioritaire.

Ainsi, les logements construits en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués en priorité à ces personnes ou à celles qui les hébergent.



LE LOGEMENTS DES PLUS JEUNES

Le logement des plus jeunes doit être également facilité (étudiants, accès à l'emploi, décohabitation...).

Il pourra être également destiné au logement des jeunes actifs, pour lesquels il convient d'être particulièrement attentif à la localisation (transports en commun, services, bassin d'emploi...) mais aussi à l'adéquation entre les revenus et le montant du loyer.

LA RSE DANS LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

MAH intègre des considérations sociales et environnementales dans ses décisions d'attribution de logements pour répondre aux besoins des ménages tout en soutenant le développement durable.

Nous privilégions l'attribution de logements proches des transports en commun afin de faciliter la mobilité et réduire la dépendance automobile.

De plus, nous nous engageons à fournir des logements éco-performants aux ménages en situation de précarité énergétique, leur permettant ainsi de diminuer leurs dépenses énergétiques et d'améliorer leur qualité de vie.

Par ailleurs, MAH soutient activement les initiatives de cohésion au sein des résidences en encourageant des projets participatifs avec les habitants, tels que les jardins partagés, les aires de compostage et les ateliers éco-responsables.

Ces initiatives favorisent le lien social et sensibilisent à des pratiques respectueuses de l'environnement, contribuant ainsi à créer des communautés dynamiques et solidaires.



Jardin partagé intergénérationnel



Atelier ECO ENERGIE



Atelier cuisine sans cuisson

GRILLE DE COTATION

Validée par le Préfet le 06/10/2024

Mise en application au 01/01/2025

GRILLE DE COTATION DE MONTELMAR AGGLOMERATION	
Critères obligatoires	
Critères facultatifs	
Critères locaux	
Critères	
DALO	100
Habite et/ou travaille dans l'EPCI	50
Jeunes de - 30 ans en activité professionnelle et/ou Jeunes de - 30 ans diplômés (diplôme de - 2 ans)	50
Personnes âgées (+ 60 ans) ayant des ressources comprises entre le minimum vieillesse et 1200€/mois	50
Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé	30
Personnes dépourvues de logement et d'hébergement	30
Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords	30
Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition.	30
Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	10
Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	10
Ancienneté supérieure à 2 ans	10
Personnes en situation de Handicap	5
Logement indigne	5
Logement non décent avec au moins un mineur	5
1 ^{er} quartile des demandeurs	5
Personnes hébergées par des tiers	5
Personnes menacées d'expulsion sans relogement	5
Sur-occupation avec au moins un mineur	5
Jeunes sortant de l'ASE	5
A vécu une période de chômage de longue durée (≥ 12 mois)	5
Personnes âgées (+ 60 ans) dans un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	5
Étudiants ou apprentis	5
Assistant familial ou maternel à domicile	5
Divorce ou séparation (< 6 mois)	5
Demandeur en CDI	5
Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique	3
Logement repris ou mis en vente par le propriétaire	3
Taux d'effort trop élevé	3
Naissance attendue dans un logement trop petit	3
Refus d'un logement adapté par le demandeur* (< 2 ans)	-10
Fausse déclaration manifeste / impayé de loyer** (< 2 ans)	-50
Personnes à l'origine de problème de voisinage*** (< 3 ans)	-50

* Refus intervenant après une CALEOL / Refus intervenant avant une CALEOL si le motif invoqué est lié aux caractéristiques et à la configuration du logement à savoir :

- L'étage ou l'absence d'ascenseur si le demandeur n'est pas en situation de handicap ou de perte d'autonomie.
- L'ancienneté du logement (souhait d'un logement neuf ou récent), ou la typologie du logement (individuel / collectif)
- L'orientation / l'exposition du logement.
- La configuration des pièces (cuisine ouverte / fermée, angles ou espaces de débatement en l'absence de perte d'autonomie du demandeur).
- L'équipement du logement (baignoire / douche en l'absence de perte d'autonomie du demandeur, rangements).
- Le stationnement, en l'absence de perte d'autonomie du demandeur.
- L'état de propreté apparent du logement.
- L'absence d'extérieurs (balcon / rez de jardin / terrasse).
- La taille des pièces.
- La nature et la couleur des murs, des sols et équipements.
- L'absence de réponse passé 10 jours ouvrés après la proposition de logement.

**

- fausse déclaration manifeste : déclaration volontairement inexacte ou incomplète, création et/ou utilisation de faux, omission volontaire...
- impayés locatifs ayant donné lieu à un commandement de payer et sans sollicitation d'un accompagnement et/ou sans engagements et/ou avec refus d'un plan d'apurement

*** faits enregistrés dans l'outil de vigilance des bailleurs sociaux et/ou plainte déposée et/ou attestation de faits avec intervention d'une médiation

LEXIQUE

CALEOL (Commission d'Attribution des logements) et d'Examen de l'Occupation des Logements (EOL)

Instance compétente et souveraine pour attribuer les logements sociaux et l'examen de l'occupation des logements d'un organisme HLM.

Constituée des représentants du bailleur, des collectivités, des locataires et de l'état, elle délibère dans le cadre fixé de son règlement intérieur (document public), conformément à la réglementation d'occupation des logements.

QPV (Quartier Prioritaire de la Ville)

Depuis 2015, une nouvelle géographie d'intervention prioritaire de la politique de la ville se recentre sur les zones urbaines qui concentrent les ménages aux plus bas revenus. En France métropolitaine, 1296 quartiers de la politique de la ville (QPV) ont ainsi été définis.

Q1 (1er quartile des demandeurs)

Le « 1er quartile des demandeurs » correspond aux 25% des demandeurs de logements sociaux d'un même territoire dont les ressources annuelles sont les plus modestes.

Ménages reconnus prioritaires par la loi

Il s'agit des publics en situation de fragilité, en difficulté d'accès au logement (DALO, mal logés ou hébergés, en difficultés financières, handicapés, victimes de violences, en foyers avec enfants en situation de sur-occupation, en logement non décent, menacés d'expulsion sans relogement...).. Les publics prioritaires sont intégralement cités dans l'article L441-1 du code de construction et de l'habitation (CCH).

Publics DALO

Il s'agit des situations reconnues prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable par une commission de médiation

ORU (Opération de Requalification Urbaine)

Démolition ou réhabilitation lourde du logement impliquant le relogement du locataire.

PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)

Logements dont les conditions de financement permettent un niveau de loyer très maîtrisé. Les plafonds de ressources à l'accès sont minorés à hauteur de 60% de ceux de référence

cdc habitat



**Montélimar
Agglomération**
RHÔNE & PROVENCE



Montélimar-Agglomération Habitat
3, place Georges Clemenceau
CS 40293
26207 Montélimar Cedex
www.Montélimar-Agglomération-Habitat.fr

