

## Charte d'attribution

**Approuvée par le Conseil d'Administration N°2023-44 du  
25/10/2023**

---

### *Préambule*

*La présente charte d'attribution adoptée par le Conseil d'Administration de Sète Thau Habitat en date du xx 2023 définit les orientations applicables à l'attribution des logements locatifs sociaux de l'organisme et encadre le travail des équipes opérationnelles.*

*Elle a également été conçue avec l'objectif de **communiquer** clairement **auprès des demandeurs, des habitants, des locataires** de son parc **et de ses partenaires institutionnels** sur les possibilités et **les conditions d'accès à un logement social** dans son patrimoine.*

*Elle tient compte de la **recherche d'égalité des chances et de mixité à l'échelle des villes et des quartiers** selon les orientations fixées dans les lois ALUR, Egalité et Citoyenneté et ELAN, des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) lorsqu'elles ont été conclues sur le territoire concerné par l'attribution et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).*

*Elle garantit la **mise en œuvre du droit au logement**, dans le respect de la **mixité des villes et des quartiers** et de la **diversité des besoins des candidats à un logement social**. Elle exprime ainsi pleinement l'ambition de favoriser la **mobilité résidentielle** des locataires.*

*Cette charte est enfin un **premier élément fort de la démarche qualité de l'organisme** et s'inscrit parfaitement dans une démarche de **responsabilité sociale de l'entreprise (RSE)**.*

## **LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE SETE THAU HABITAT**

### **ARTICLE 1 – REGLEMENTATION**

L'attribution des logements locatifs sociaux, ainsi que l'énonce l'**article L441 du CCH**, participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. 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**, en permettant l'accès de toutes les catégories de publics éligibles au parc social à l'ensemble des secteurs géographiques d'un territoire.

La Commissions d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALeol) veillent au strict respect des conditions réglementaires d'attribution des logements (rappel de l'arrêté du 22/12/2020 listant la conformité des pièces justificatives attendues), à savoir :

- Les ressources des candidats au regard des plafonds de ressources applicables (R441-1 du CCH) ;

- La **conformité des pièces d'identité et titre de séjour** (R441-1 du CCH) ;
- Les **réservations** de logements au bénéfice de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics, des établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, et les organismes à caractères désintéressés (R441-5 du CCH) et en conformité des différentes conventions de gestion en flux qui seront signées avec l'ensemble des réservataires ;
- L'attribution aux demandeurs identifiés par un **numéro unique** délivré au niveau national (L441-2-1 du CCH).

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la Commission d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique départemental, qu'il s'agisse des personnes physiques ou de personnes morales mentionnées à l'article **L. 442-8-1 du CCH** ; à l'exception des logements non conventionnés ou de type PLI selon l'article 441-1 CCH qui permet de conclure à l'absence d'obligation d'attribution en CALEOL.

Par ailleurs, la Commission d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements tiennent compte de l'obligation de consacrer, sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou compétent en matière d'habitat et comptant au moins un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), **au moins 25% des attributions annuelles suivies de baux signés hors QPV à des demandeurs du premier quartile en termes de ressources ou à des ménages relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain** et **50%** de propositions validées en commission d'attributions pour les 3 autres quartiles en QPV.

De façon complémentaire, il s'agit pour la Commission d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements de **limiter les attributions à des ménages relevant du premier quartile de pauvreté dans les QPV.**

## ARTICLE 2 – PRINCIPES D'ATTRIBUTION

Les Commissions d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements procèdent aux attributions en tenant compte :

- Des **besoins et situations des demandeurs** par référence à l'article L441-1 du CCH qui précise les critères généraux de priorité à retenir et qui sont décrits au point 1 du présent article ;
- 
- De la proximité de l'emploi, des équipements et services répondant aux besoins des demandeurs ;
- De la cotation de la demande en vigueur au sein de l'EPCI concerné, sachant que ladite cotation n'a vocation à n'être qu'une aide à la décision des CALEOL ;
- **Des orientations d'attribution spécifiques à Sète Thau Habitat** décrites au point 2 du présent article.

Il convient de rappeler que la **décision d'attribution** en Commission d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements est **conditionnée par les caractéristiques intrinsèques des logements libérés**, qui agissent comme **un filtre dans le processus de désignation des candidats.**

Ainsi, le **financement d'origine** des logements, en raison des conditions de plafond de ressources qui lui est à ce jour encore associé, et la **structure même du logement concerné** (en termes de typologie, superficie et localisation en particulier) orientent, de fait, fortement l'occupation des logements.

## 1. Les critères généraux de priorité définis par le CCH et les dispositifs locaux

Les Commissions d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements étudient les candidatures présentées et prennent spécialement en considération les critères de priorité légaux. Conformément à l'article **L. 441-1 du CCH modifié**, les logements locatifs sociaux sont prioritairement attribués aux personnes bénéficiant d'une décision favorable **DALO** et aux **catégories de personnes suivantes** (sans hiérarchie de catégorie) :

- a) 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.
- 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 décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code.  

Les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à leurs 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 lesquelles 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 sur occupés 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.

Les **Accords Collectifs Départementaux**, le **Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDAHLPD)** et la **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte.

Ces dispositifs s'appliquent principalement sur le contingent réservataire du Préfet de Département ainsi que sur tous autres réservataires associés aux Accords Collectifs Départementaux et/ou à la Convention intercommunale d'Attribution.

Les Commissions d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements répondent enfin aux **engagements de relogement** pris, le cas échéant, dans le cadre d'**opérations de renouvellement urbain** auxquelles Sète Thou Habitat est localement associée.

## 2. Les orientations spécifiques de Sète Thou Habitat : des critères de priorités clairs et objectifs

Les Commissions d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements sont particulièrement attentives aux situations des ménages défavorisés relevant des publics prioritaires au sens de la réglementation (*cf. partie 1. Les critères généraux de priorité définis par le CCH et les dispositifs locaux*).

En tant qu'Office public de l'Habitat, Sète Thou Habitat **favorise plus largement l'accès au logement des ménages dans le respect de la mixité sociale** (sous réserve qu'elles respectent les critères d'éligibilité au logement social), **qui ne peuvent se loger de manière satisfaisante dans les conditions du marché non conventionné** (70% de la population française selon les dernières estimations de l'Union Sociale de l'Habitat).

Cette **diversité d'occupation** est jugée **essentielle pour assurer un fonctionnement socio-résidentiel équilibré** et satisfaire les demandes locales éligibles dans leur pluralité. L'Office a à cœur de favoriser également l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers. Si la mixité sociale s'appuie sur une approche patrimoniale et urbaine à travers différentes actions sur l'offre : équilibre de sa répartition géographique, diversité des types d'habitat, des financements, des niveaux de loyers, des contingents de réservation, les attributions de logements ne peuvent y contribuer sans une connaissance fine de l'occupation des groupes et de leur environnement, permettant d'identifier les sites présentant des éléments de fragilité sociale. Lorsque la commission devra attribuer des logements sur les sites reconnus comme sensibles (immeubles situés en QPV ou connaissant des difficultés sociales et/ou occupationnelles), elle s'assurera que ces attributions ne contribueront pas à accroître la fragilité existante du groupe ou ne risqueront pas de mettre en difficulté le candidat pressenti

À cette fin, Sète Thou Habitat a défini **des orientations d'attribution complémentaires** à celles énoncées par l'article L.441-1 du CCH.

- a. **L'ancienneté de la demande** est prise en compte par les Commissions **pour arbitrer entre plusieurs candidatures présentant des caractéristiques similaires ou un niveau de priorité équivalent** (les dossiers aux délais anormalement longs faisant pour leur part l'objet d'un traitement prioritaire).
  - b. **La cotation de la demande en vigueur au sein de l'EPCI concerné**, sachant que ladite cotation n'a vocation à n'être qu'une aide à la décision des CALEOL ;
  - c. Les Commissions veillent à la **cohérence entre la composition du foyer, son mode de vie, son/ses lieux de travail et les caractéristiques du logement disponible** (typologie, superficie, loyers et charges locatives...) :
- La CALEOL s'attache à **l'occupation** et aux caractéristiques de **la vie sociale** à l'échelle de la résidence, voire du quartier ou de la commune, afin de veiller à un certain équilibre sociologique et au bien vivre ensemble. Les Commissions s'appuient pour cela sur des **éléments objectifs caractérisant l'occupation sociale**, accompagnés d'une appréciation qualitative du fonctionnement social de la résidence et des enjeux spécifiques au territoire d'implantation du programme.

Les Commissions prendront en considération l'existence ou le besoin d'un accompagnement spécifique du candidat au regard de ses fragilités pour l'attribution de logement.

Les Commissions pourront **orienter si besoin est les ménages** socialement, psychologiquement les plus fragiles **vers des structures d'accueil plus adaptées** (hébergement d'urgence, résidences sociales, maisons relais) à leur situation, en partenariat avec les milieux associatifs d'insertion.

Sète Thau Habitat est particulièrement attentif à la situation économique de ses demandeurs et veille à ne pas les fragiliser. Ainsi et avant toute proposition, **un entretien « découverte »** personnalisé est réalisé par un Chargé de Clientèle de l'Office avec le demandeur concerné afin d'étudier notamment l'adéquation entre son niveau de ressources et les charges liées au futur logement (loyers, charges, annexes...).

Ainsi, la solvabilité du ménage par rapport au logement proposé est analysée au regard de 2 critères d'appréciation que sont le taux d'effort et le reste à vivre.

**Le taux d'effort** : Le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense pour le logement d'un ménage et son revenu. Il est calculé conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (article R. 441-3-1 du CCH) et l'arrêté du 10 mars 2011 :  $[(\text{loyer} + \text{charges} - \text{allocation logement}) / \text{ressources}]$

**Le reste à vivre** : Le reste à vivre permet de mesurer pour chaque ménage le revenu disponible pour les autres dépenses que celle s liées au logement. Il est déterminé comme suit :  $[(\text{ressources} - \text{loyer} - \text{charges} + \text{allocation logement}) / 30 / \text{nombre d'unités de consommation}^*]$ .

*\*Selon l'INSEE, l'Unité de consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). Ainsi on considère : 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*

**Le taux d'effort** ne doit pas dépasser le seuil de 30 % ; lorsque ce taux est supérieur, la CALEOL appréciera la situation au regard du reste à vivre. En dessous d'un **reste à vivre de 12€ par jour et par unité de consommation**, il sera procédé à une analyse plus approfondie de la situation ou à la recherche d'une solution plus adaptée.

De fait, un **reste à vivre inférieur à 12€ par jour par unité de consommation** constituera un **point d'alerte pour les Commissions** qui évalueront la pertinence de la proposition par rapport au nombre d'occupants et pourront demander au réservataire de rechercher un logement plus adapté à la situation de la famille, afin de ne pas mettre cette dernière en situation de fragilité économique.

Les Commissions prennent en compte **le respect des règles de vie collective**. À titre d'exemple, la demande ne sera pas prioritaire dans les cas d'incivilités commises par le candidat ou en cas de comportement violent (menaces, insultes, coups et blessures, comportement dangereux : jet d'objet, etc.), notamment envers le personnel de l'organisme.

#### **d. Favoriser le parcours résidentiel : la mobilité**

##### **Mobilité au sein du parc**

La mobilité au sein du parc est **un axe majeur de la stratégie d'attribution de Sète Thau Habitat**, qui souhaite dédier, **jusqu'à 25% de ses attributions annuelles aux demandes de mutation émanant de ses locataires et en provenance du parc social conformément aux orientations de la Convention intercommunale d'attribution.**

Cet objectif ambitieux ne pourra être atteint que **s'il est partagé entre tous les partenaires**, collectivités locales et autres réservataires notamment.

À l'initiative du candidat, **la demande devra à minima respecter les conditions suivantes :**

- Fournir un **dossier justifié complet** permettant l'appréciation de la demande
- **Solliciter par courrier les services de Sète Thau Habitat**
- Un **délaï minimal d'occupation au sein d'un logement du patrimoine de Sète Thau Habitat de 36 mois** (sauf cas particulier présentant un caractère prioritaire\*);
- Le **respect des règles de vie collective** : la demande de mutation ne sera pas prioritaire dans le cas d'incivilités commises par le locataire (troubles, tapage, mépris des règles de bon voisinage) ou en cas de comportement violent du locataire (menaces, insultes, coups et blessures, comportement dangereux : jet d'objet, etc.) envers d'autres locataires, le personnel de l'organisme ou des tiers externes (police, fournisseurs d'énergie, etc.);
- Un strict respect des obligations locative, par une **régularité de paiement des loyers et charges ou de toute somme due (sauf cas de la mutation économique), une assurance et une occupation paisible** ;
- L'absence de toute **procédure contentieuse** pour quelque objet que ce soit ;
- Une **demande de mutation** ayant fait l'objet d'une délivrance d'un numéro unique et qualifiée à l'aide d'un entretien découverte.
- Avoir une **demande de Logement active** (inscrite avec un N° Unique Demandeur) – CERFA.
- Être en conformité/cohérence entre l'occupation inscrite dans la demande de logement et les éléments connus par la Gestion Locative de Sète Thau Habitat, au besoin, le demandeur transmettra les justificatifs nécessaires à la mise à jour aux des services de Gestion Locative (ex : acte de décès, naissance, changement de régime matrimonial...).

Des **critères spécifiques et/ou réglementaires** peuvent caractériser **un niveau d'urgence particulier** de la demande de mutation du selon justificatifs à fournir :

- Un **logement sinistré** devenu inhabitable du fait d'évènements subis (incendie, inondation, etc.) dans le cadre d'un **relogement temporaire** qui sera soumis à une convention d'occupation précaire et non d'un bail définitif ;
- Un impératif de relogement dans le cadre d'opérations de **démolition, de réhabilitation ou de restructuration** du groupe d'habitations ;
- Une situation de **violences familiales** ou de **danger avéré** dans le logement (insalubrité), justifiée par les éléments conformément à la réglementation en vigueur ;
- Un **problème de santé grave** du locataire ou d'un des occupants du logement, ou **perte d'autonomie** interdisant l'accès ou l'usage du logement et logement inadaptable ;
- Une **situation de handicap physique** du locataire ou d'un des occupants du logement interdisant l'accès ou l'usage du logement et logement inadaptable ;
- Un **problème financier** induisant la recherche d'un taux d'effort moins élevé (mutation économique dans le cadre de la prévention des expulsions) ;

- Une **situation de sous-occupation** telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH (« *les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables [...], non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale* »), ou de **suroccupation** en vertu de l'article D. 542-14 2° du code de la sécurité sociale (logement ne présentant pas « *une surface habitable globale au moins égale à 16 m<sup>2</sup> pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de 9 m<sup>2</sup> par personne en plus dans la limite de 70 m<sup>2</sup> pour 8 personnes et plus* »).
- Une évolution dans la vie du locataire impliquant une mutation nécessaire dans le cadre d'un **parcours résidentiel** par exemple une hausse de ressources induisant un dépassement des plafonds réglementaires du logement concerné.
- Un locataire occupant un logement relevant du plan de vente de l'organisme lorsque la vente de ce logement s'avère indispensable

Il est d'ailleurs rappelé que la loi ELAN, s'agissant des logements situés dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement, a pour conséquence que les Commissions d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements examinent, **tous les 3 ans**, la situation des ménages en place pour proposer un logement adapté aux souhaits de l'occupant et à ses capacités en cas de **sous-occupation, suroccupation** ou **besoin d'un logement adapté** en raison de handicap ou d'une évolution du besoin qui avait conduit à l'attribution d'un logement adapté, **dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé** (sans que ce dépassement n'entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux).

### 3. Les traitements discriminatoires

Les Commissions d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements s'abstiennent de toutes observations, décisions ou refus d'attributions qui pourraient être interprétés comme étant des marques ou des décisions discriminatoires au sein de l'article L 225-1 du Code Pénal (loi n°2001-1066 du 16/11/2001 art. 1 JO du 17/11/2001 – Loi n°2002-303 du 04/03/2002 art. 4 JO du 05/03/2002) :

*« Constitue une discrimination, toute distinction opérée entre les personnes physiques à raison de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur apparence physique, de leur patronyme, de leur état de santé, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation sexuelle, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée ».*

#### ARTICLE 3 – ROLE DES DESIGNATAIRES DANS LE CADRE DES CONVENTIONS DE GESTION EN FLUX

**Les désignataires des logements ayant signé une convention de gestion en flux, partenaires de Sète Thau Habitat dans la poursuite des objectifs de mixité et d'équilibre d'occupation du parc**

Une part des logements gérés par Sète Thau Habitat fait l'objet de droits de réservation (33% au 31/12/2022).

L'État, les **collectivités territoriales**, leurs **établissements publics**, les **communes**, les sociétés mentionnées aux dispositions des articles L313-19 (**Action Logement Service**) et L313-20 (**Action Logement Immobilier**) du CCH, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, ont en effet **un droit à réservation sur les logements de la société**. A ce titre, ils sélectionnent et proposent aux Commissions d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements 3 candidats selon l'article R. 441-3 ... (sauf exceptions identifiées dans le paragraphe 2 de cet article) lors de la relocation ou de la mise en service d'un de ces logements, dossiers sur lesquels les Commissions d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements statuent.

Ces **partenaires** sont ainsi invités à **partager les principes décrits dans ce document**.

Avec l'entrée en application de la loi Egalité et Citoyenneté, **au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités doit être destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable (DALO) ou, à défaut, aux personnes prioritaires**. En cas de manquement à cette obligation, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution. Ces attributions s'imputent sur les logements réservés.

Cette obligation s'applique à **l'ensemble des désignataires**.

Avec l'entrée en vigueur de la loi Elan et du décret n° 2020-145 du 20 février 2020, Sète Thau Habitat va par ailleurs progressivement intégrer la **gestion des contingents réservataires en flux** pour se mettre en conformité avant la date du 24 novembre 2023 (date butoir de mise en œuvre repoussée par la loi 3DS n°2022-217 du 21 février 2022).

## **1. Les propositions de candidatures multiples**

Conformément à l'article R. 441-3 du CCH, les Commissions d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements examinent au moins **trois demandes** pour un même logement à attribuer, sauf :

- En cas d'insuffisance de candidats ou de candidatures DALO, voire en secteur tendu, pour tous les publics pour lesquels il est demandé un résultat de relogement (baux signés),
- Pour les logements en secteur détendu ou vacants de plus de 3 mois.
- Pour des logements équipés spécifiquement à des situations de handicap ou de vieillissement et lorsque le candidat proposé en a nécessité (critère d'âge et reconnaissance spécifique). A ce propos, plusieurs résidences du parc de STH souffrent aujourd'hui d'insuffisance de candidats (logements en financement PLS, certaines résidences en QPV et certaines résidences dont les Indicateurs de Fragilité Sociale sont fortement déséquilibrés). Afin de lutter contre la vacance commerciale et de veiller à la mixité sociale de ces groupes, un seul candidat pourra être proposé à la CALEOL.

Une information est transmise au réservataire à la libération du logement pour rappeler cette obligation.

Dans le cas où le réservataire ne respecterait pas cette règle, il devra signifier par écrit l'absence de candidats multiples et/ou la volonté de n'en présenter qu'un seul. A défaut, de justificatif, Sète Thau Habitat pourra proposer des dossiers complémentaires aux Commissions d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements.

Dans le cas où le réservataire n'effectuerait pas de désignation, Sète Thau Habitat devra proposer 3 candidats ou pourra mettre à disposition le logement à un autre contingent, ce dernier devra appliquer la même règle évoquée ci-dessus.

## **ARTICLE 4 – BILAN ANNUEL**

Il est annuellement présenté au Conseil d'Administration un bilan des Commissions d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements qui rend compte de leurs activités s'agissant des demandes étudiées et des attributions décidées. Les Commissions d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements veillent en particulier au suivi et à l'atteinte des objectifs quantitatifs nouvellement introduits par la loi Egalité et Citoyenneté évoqués ci-avant.



## LE PARCOURS D'UNE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

La **durée d'attente moyenne** pour obtenir un logement est très **variable selon les territoires**, selon le nombre de demandes enregistrées et le nombre de logements qui se libèrent sur les communes demandées. Il était de 19.3 mois pour le département de l'Hérault au 31/12/2022.

Pour rappel, avec l'entrée en vigueur de la loi Elan et du décret n° 2020-145 du 20 février 2020, Sète Thau Habitat va progressivement intégrer la **gestion des contingents réservataires en flux** pour se mettre en conformité avant la date du 24 novembre 2023 dans le respect des obligations quantitatives qui découlent des conventions de réservation qui auront été signées par département, avec chacun d'entre eux. Les attributions s'imputeront sur les logements désignés.

### a. Etape 1 : enregistrement de la demande

Pour bénéficier d'un logement social, **deux conditions sont requises** :

- Être de nationalité française ou être admis à séjourner régulièrement sur le territoire français ;
- Disposer de ressources financières inférieures ou égales aux plafonds de ressources définis annuellement par la réglementation.

L'**enregistrement de la demande** est la **première étape** à opérer pour pouvoir prétendre à un logement social.

Pour enregistrer la demande, la renouveler ou la modifier, le **demandeur de logement peut se rendre directement sur internet** : [https:// www.demande-logement-social.gouv.fr/](https://www.demande-logement-social.gouv.fr/)

Le cas échéant, le demandeur peut aussi déposer une demande de logement social en s'adressant **au bailleur social de son choix, dont Sète Thau Habitat**, ou selon sa situation, **à la préfecture, à la mairie, ou à son employeur** s'il est salarié **afin que ceux-ci proposent sa candidature à un des bailleurs**.

**Une fois la demande complétée et déposée**, dans le mois suivant son enregistrement, le demandeur de logement reçoit une attestation précisant son **numéro unique d'enregistrement** (à conserver précieusement) et la date de prise en compte de sa demande.

La demande est alors enregistrée et reste valable **un an** à partir de cette date de prise en compte.

**Toutes les demandes sont enregistrées sur une base commune et sont visibles par l'ensemble des organismes et les réservataires de logements sociaux. Il n'est donc plus nécessaire de déposer plusieurs dossiers auprès de plusieurs structures.**

Afin d'éviter aux demandeurs de logements des actions multiples, les pièces justificatives remises par leurs soins seront numérisées, afin de les partager avec les autres organismes et réservataires.

### b. Etape 2 : traitement de la demande

Lorsqu'un logement se libère au sein du parc de Sète Thau Habitats, les demandes de logements en attente sont examinées (par Sète Thau Habitat - les réservataires de ses logements) afin d'apprécier **l'adéquation du logement aux besoins et ressources des candidats, dans le respect des critères réglementaires et des orientations de la politique d'attribution de l'organisme**.

L'adéquation de la typologie du logement à la composition familiale du ménage est appréciée au cas par cas, en fonction notamment de l'âge et du sexe des enfants, de l'occupation du groupe immobilier, de la surface du logement.

A l'issue de cette analyse, si le dossier du demandeur est sélectionné par Sète Thau Habitat ou par un réservataire – Etat, EPCI, collectivités locales, collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, etc., **le demandeur sera contacté afin de mettre à jour sa situation le plus complètement possible**, en vue de l'examen de son dossier par la CAL compétente sur le département concerné, en même temps que 2 autres candidatures (décret du 28 novembre 2007).

**Le demandeur de logement social devient alors candidat à l'attribution potentielle d'un logement.**

### **c. Etape 3 : instruction des dossiers des candidats à l'attribution d'un logement**

Les personnes composant les Commissions d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements (administrateurs dont un représentant des locataires et membres de droit) sont chargées d'apprécier avec équité la situation des candidats à une attribution au regard des logements proposés dans le respect des critères réglementaires et des orientations de la politique d'attribution de la société HLM.

Les décisions rendues sont communiquées **par courrier** à chaque candidat à la suite de la tenue de la Commission d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements ou **par courrier électronique**.

Elles peuvent être de **différentes natures** :

- a) **Attribution** : le **dossier** du candidat est **accepté** et retenu pour bénéficier du logement.
  - 1. **Attribution par classement** : le **dossier** du candidat est **accepté mais non retenu prioritairement** suite à l'ordre de sélection défini entre les trois candidatures (le candidat reste dans ce cas dans l'attente d'une nouvelle proposition de logement, à moins que l'un des candidats positionnés avant lui se désiste de la proposition).
  - 2. **Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive**, lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1 du CCH, est manquante au moment de l'examen de la demande par la Commission d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la fourniture de la pièce dans le délai fixé par la décision d'attribution ne remet pas en cause le respect des conditions d'accès à un logement social du candidat.
- b) **Non-attribution** : le **dossier** du candidat est **refusé sur un logement donné**, la décision de la Commission d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements devant être motivée, par exemple en raison de l'existence d'une dette de loyer qui rend nécessaire la mise en place d'un plan d'apurement, de l'inadéquation des ressources par rapport au loyer proposé ou encore des objectifs poursuivis dans le cadre de la politique de peuplement de la société pour la résidence concernée par l'attribution, l'orientation vers un bail glissant, la nécessité d'accompagnement social, l'offre inadaptée à la situation (éloignement du lieu de travail, à la composition....)
- c) **Rejet** : la demande est jugée **irrecevable** (le candidat ne remplit pas les conditions pour accéder à un logement social, c'est-à-dire qu'il présente une pièce d'identité ou un titre de séjour non conforme ou que ses ressources excèdent les plafonds définis réglementairement).

**Le candidat peut suivre l'instruction de son dossier en ligne sous [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr)**