



LA CHARTE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Table des matières

Préambule

I. Information et accueil des demandeurs

- I.1 - Mieux informer le demandeur sur le dépôt de la demande
 - I.2 - Mieux informer et orienter le demandeur lors d'entretiens individualisés
 - I.3 - Mieux accompagner le demandeur dans la proposition du logement
-

II. La Commission d'attribution des logements et de l'étude de l'occupation des logements (CALEOL)

- II.1 - Composition et fonctionnement de la commission
 - II.2 - Décisions de la commission d'attribution
 - II.3 - Les traitements discriminatoires
 - II.4 - Recours contre une décision de la commission d'attribution
 - II.5 - Constatation de l'occupation des logements
-

III. Les axes de la politique d'attribution

III.1 - Les principaux axes

- III.1.1 - Attributions de logements aux publics prioritaires de l'État
- III.1.2 - Attributions aux priorités définies localement
- III.1.3 - Attributions aux locataires du parc
- III.1.4 - Attributions aux demandeurs en situation de handicap ou de perte d'autonomie

III.2 - Prise en compte de critères liés à l'adéquation offre-demande et aux enjeux de mixité sociale

- III.2.1 - Adéquation de l'offre à la demande
 - III.2.2 - Prise en compte de l'occupation sociale du parc afin de favoriser la mixité sociale
-

IV. Confidentialité et protection des données

V. Évaluation et contrôle

Liste des annexes

Préambule

Fin 2025, plus de 200 000 ménages sont inscrits comme demandeurs de logement en Occitanie et plus de 39 000 sur la métropole de Montpellier, signe d'une très forte tension sur le territoire. Cette situation est un défi pour ACM HABITAT, qui, fort de son intégration dans le groupe ALTEMED, relève le défi du choc de l'offre dans un contexte de crise du logement inédite.

Ce contexte renforce notre responsabilité en matière de transparence, d'équité et de cohérence dans l'attribution des logements sociaux ainsi que de garantie du bien-vivre ensemble et de la tranquillité résidentielle.

La présente charte, en complément des évolutions règlementaires fortes de ces dernières années, s'inscrit dans les orientations stratégiques de l'organisme, en cohérence avec les programmes locaux de l'habitat et avec les engagements pris au titre de la convention d'utilité sociale (CUS).

La politique d'attribution d'ACM HABITAT s'attache à répondre à la diversité de la demande, à favoriser l'égalité des chances en matière d'accès au logement, tout en préservant la mixité sociale au sein de son patrimoine et développant la mobilité résidentielle de ses locataires.

ACM HABITAT est certifié ISO 9001 sur son processus « gestion de la demande et des attributions ». Conformément à l'article R. 441-9 II et IV du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le Conseil d'Administration définit :

- la présente politique d'attribution des logements ;
- le règlement intérieur sur le fonctionnement des CALEOL ;
- la composition nominative des CALEOL.

La présente charte d'attribution, conformément aux dispositions précitées, définit les orientations applicables à l'attribution des logements, en complément du règlement intérieur de la CALEOL annexé à la charte.

Après approbation, les deux premiers documents sont disponibles sur le site internet d'ACM HABITAT. Ils sont mis régulièrement à jour en fonction des évolutions règlementaires, locales ou internes à l'entreprise.



I. INFORMATION ET ACCUEIL DES DEMANDEURS

ACM HABITAT s'est, depuis 2015, engagé, aux côtés de Montpellier Métropole Méditerranée, à améliorer l'accueil, l'information et l'orientation aux demandeurs. Forte de l'accueil de plus de 10 000 demandeurs chaque année à l'Espace Information Logement, ACM HABITAT est fortement partie prenante de la démarche partenariale du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et des Informations des Demandeurs, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

Ce document cadre définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales.

I.1- Mieux informer le demandeur sur le dépôt de la demande

Le site internet d'ACM HABITAT permet aux demandeurs de disposer de toutes les informations utiles à la constitution de leur dossier (les conditions d'accès – les plafonds de ressources – les pièces justificatives à produire – les aides au logement) et les modalités pratiques pour s'inscrire en tant que demandeur (lien avec le site dédié : www.demande-logement-social.gouv.fr), retirer et déposer un dossier pour les demandeurs non familiarisés avec la dématérialisation (téléchargeable sur le site ou à retirer dans les lieux d'accueil d'ACM HABITAT).

I.2 - Mieux informer et orienter le demandeur lors d'entretiens individualisés

La loi confère à tout demandeur de logement social un droit à l'information portant sur :

- Les modalités de dépôt de sa demande et les pièces justificatives
- Les données le concernant qui figurent dans le dispositif de gestion de la demande
- Les principales étapes du traitement de sa demande.
- Il doit également disposer d'informations sur les caractéristiques du parc social et la demande exprimée sur l'ensemble du territoire.

ACM HABITAT s'inscrit pleinement dans cette démarche.

Les demandeurs sont accueillis par une équipe renforcée de conseillers au sein de l'Espace Information Logement afin de :

- vérifier la conformité des dossiers,
- préciser les choix des demandeurs,
- informer sur la situation du logement social dans le département,
- expliquer le processus d'attribution des logements (rôle des réservataires – rôle de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements)
- les orienter vers des dispositifs spécifiques si la situation le justifie.

Cet entretien d'information et d'orientation est totalement indépendant de la désignation par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) d'ACM HABITAT des attributaires des logements sociaux et ne saurait favoriser l'étude des situations.

I.3 - Mieux accompagner le demandeur dans la proposition du logement :

Afin de garantir un meilleur accompagnement à cette étape décisionnelle pour le futur locataire, ACM HABITAT a créé en 2022 le poste de Chargé de Parcours Résidentiel qui a pour mission la commercialisation des logements disponibles à la location. A l'issue de la commission, le candidat est informé de la décision de la CALEOL sur son espace demandeur dans le système national d'enregistrement (SNE) et il est contacté en cas de proposition. Il est également relancé en cas d'attribution sous condition suspensive de la fourniture d'informations complémentaires.

II. LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Le conseil d'administration d'ACM HABITAT définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Il valide le règlement intérieur de la commission (cf. annexe 1). La commission rend compte de son activité au conseil d'administration deux fois par an.

Toutes les attributions réalisées sur le patrimoine d'ACM HABITAT pour les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL relèvent exclusivement d'une décision de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements dans le respect du cadre réglementaire et des critères de priorité retenus dans la présente charte. Ces critères sont appliqués quel que soit le contingent de réservation du logement.

La politique d'attribution ne s'applique pas au patrimoine suivant :

- les logements locatifs intermédiaires ;
- les logements foyers, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EPHAD) et les Résidences universitaires ;
- les locaux commerciaux et professionnels ;
- les places de stationnement et garages

Concernant les relogements des locataires et décohabitants d'immeubles voués à la démolition, situés dans un programme NPRU, la loi prévoit que ces relogements sont de droit et non soumis à décision de la CALEOL. Pour ACM HABITAT, ces dossiers sont néanmoins présentés en CALEOL pour information mais le locataire n'a pas à respecter les plafonds de ressources HLM pour pouvoir être relogé (art. L. 353-15 et L. 442-6 du Code de la construction et de l'habitation).

Concernant les demandes d'échanges de logements formulées par deux ménages dans le cadre de la plateforme d'échanges inter-bailleurs d'Occitanie, hors échanges de droit prévus à l'article 9 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : ces échanges qui ne sont pas de droit (et nécessitent donc l'accord du bailleur) doivent s'analyser en une nouvelle attribution et ne peuvent être acceptés que sous réserve de la décision de la CALEOL. Dès lors, les services d'ACM HABITAT procéderont à l'instruction de ces demandes d'échange, au regard, notamment, des revenus des ménages demandeurs à l'échange, de la composition familiale, de la typologie et des caractéristiques des logements dont l'échange est demandé. Il pourra aussi être procédé à une enquête sociale et à une analyse des impacts de l'échange demandé sur la mixité sociale des résidences et des quartiers.

Seuls seront présentés en CALEOL les dossiers recevables au regard des critères définis dans le cadre de la bourse d'échanges.

II.1 - La composition et le fonctionnement de la CALEOL

Le règlement intérieur de la commission définit ses règles de fonctionnement.

II.2 - Les décisions de la CALEOL

La commission attribue les logements en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers selon les critères définis dans la présente charte et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis par la législation au Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Les éléments de recevabilité du dossier sont appréciés au moment de l'attribution.

La commission examine trois dossiers pour un même logement, hormis dans les cas prévus à l'article 441-3 du Code de la construction et de l'habitation.

La CALEOL s'appuie sur les systèmes de cotation mis en place par les EPCI concernés, principalement Montpellier Méditerranée Métropole. Néanmoins, les membres de la CALEOL demeurent libres d'attribuer selon leurs convictions, dans le respect de la réglementation.

L'analyse de la capacité financière du ménage par rapport au logement proposé s'appuie sur l'évaluation du taux d'effort et du reste à vivre. Ces deux notions tiennent compte des ressources des candidats, du loyer, des charges facturées par le bailleur. Une simulation des droits à une aide personnalisée au logement est réalisée.

Le taux d'effort et le reste à vivre sont tous deux présentés dans la fiche de synthèse et calculés conformément aux dispositions de l'arrêté du 10/03/2011 :

- Le taux d'effort $[(\text{loyer} + \text{charges} - \text{allocation logement}) / \text{ressources}]$
- Le reste à vivre $[(\text{ressources} - \text{loyer} - \text{charges} + \text{allocation logement}) / 30 / \text{nombre d'unités de consommation}]$ prend en compte la nomenclature INSEE en matière d'unités de consommation.

Le taux d'effort ne devrait pas dépasser le seuil de 35 %. Lorsque ce taux est dépassé, la CALEOL apprécie la situation au regard du reste à vivre. Au cas par cas, lorsque le reste à vivre est inférieur à 14€ par jour par unité de consommation, la CALEOL examine la pertinence de la proposition, et peut rejeter le dossier pour ce motif.

Le candidat doit respecter les plafonds de ressources applicables réglementairement au regard du convention APL et/ou du type de financement mobilisé pour la production, l'acquisition ou la réhabilitation du logement. Toutefois, les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile (N-1) ou au cours des 12 derniers mois précédant la date de la signature du contrat de location sont pris en compte à la demande du ménage requérant, qui justifie que ses revenus sont inférieurs d'au moins 10 % aux revenus imposables perçus au titre de l'avant dernière année civile (N-2) (cf. arrêté du 29 juillet 1987, art. 4).

A l'issue de chaque commission, les décisions sont transmises au SNE afin que les candidats puissent en prendre connaissance.

La visite du logement est en général postérieure à l'attribution, sauf exception.

Au regard de la forte tension existant sur la demande de logement social et du nombre important de demandeurs, les candidats refusant l'attribution d'un logement après notification de la décision de la CALEOL s'exposent à ce que leur demande ne soit pas examinée avant un délai qui peut atteindre un an.

II.3 - Les traitements discriminatoires

La Commission d'Attribution des Logements et de l'examen de l'occupation des logements s'abstient 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 225-1 du Code Pénal.

II.4 - Recours contre une décision de la commission d'attribution

Les recours contre des décisions d'attribution ou de non-attribution relèvent du tribunal administratif.

II.5 - Constatation de l'occupation des logements

En application des articles L. 441-2 et L. 442-5-2 du CCH, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, la commission est chargée d'examiner les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage des locataires dont les baux sont signés depuis 3 ans.

Les dossiers des locataires dans l'une des situations suivantes seront examinés tous les 3 ans par la CALEOL :

- départ de l'occupant du logement présentant un handicap ;
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté ;
- dépassement du plafond de ressources (au premier euro) applicable pour le logement occupé ;
- suroccupation du logement (9 m2 pour une personne seule, 16 m2 pour un couple et 9 m2 par personne supplémentaire, dans la limite de 70 mètres carrés pour huit personnes et plus) ;
- sous-occupation (nombre de pièces habitables, non compris la cuisine, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale).

La CALEOL constate la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de logement à proposer aux locataires et l'aide à la mobilité prévue aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du CCH attribuée au locataire qui accepte l'offre de logement dans le cadre du parcours résidentiel dans les conditions de l'article R. 442-3-2 du CCH. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis fait l'objet d'un procès-verbal de CALEOL.

III. LES AXES DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

En complément des critères d'attribution fixés réglementairement, des critères propres à la CALEOL d'ACM HABITAT sont définis par la présente charte pour permettre de statuer en toute transparence. Ces critères sont établis en cohérence avec les critères réglementaires et accords locaux.

III.1 - Les principaux axes

Les principaux axes de la politique d'attribution d'ACM HABITAT reposent sur le logement des publics prioritaires tout en veillant aux équilibres d'occupation dans les résidences du parc social.

III.1.1 - les attributions de logements aux publics prioritaires de l'Etat

ACM HABITAT facilite l'accès aux publics prioritaires tels que définis à l'article L441-1 du CCH et dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) tout en appliquant les directives indiquées dans la circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Il est rappelé l'objectif réglementaire de 25% des attributions suivis de baux signés, en dehors des quartiers prioritaires de la ville, consacrés aux ménages du premier quartile ou relogés dans le cadre du NPNRU.

III.1.2 - les attributions aux priorités définies localement

ACM HABITAT s'appuie sur la convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui définit les orientations stratégiques en matière d'attribution.

- Il s'agit :
 - des publics prioritaires NPNRU dans le cadre des programmes ANRU MOSSON et CEVENNES ; Ils concernent à la fois les occupants du parc social et les occupants de copropriétés dégradées (charte partenariale de relogement Mosson - Cevennes du 15/06/2020 et avenant n°1 signé le 04/09/2023)
 - des publics prioritaires accompagnés dans le cadre de logements de transition ou baux glissants (baux glissants FSL, logement d'abord, résorption des bidonvilles)
 - des femmes victimes de violence (convention CCAS - convention FN AVDL – protocole du 08/03/2024)
 - des publics prioritaires autres identifiés dans le cadre de la convention annuelle du FNAVDL.

- La CIA répond également aux enjeux locaux et s'appuie sur la cotation de la demande établie par la métropole de Montpellier (avenant du PPGID 2020-2025) fortement axé sur la mixité sociale, via notamment la prise en compte de la situation professionnelle des demandeurs et leur ancrage sur le territoire, ainsi que la valorisation des travailleurs « clés », conformément à l'article 78 de la loi n° 2022-217 (loi 3DS)

III.1.3 - les attributions aux locataires du parc

ACM HABITAT s'attache également à favoriser le parcours résidentiel de ses locataires. ACM HABITAT répond ainsi aux objectifs fixés par les textes. La commission veille à inscrire le traitement des mutations dans le même objectif de mixité résidentielle et sociale.

Les demandes de changement de logement prioritaires sont examinées selon les critères suivants, en priorisant les locataires occupant leur logement depuis au moins deux ans :

- Situation de suroccupation (écart de deux pièces ou plus / nombre d'occupants)
- Situation de sous-occupation (écart de deux pièces ou plus / nombre d'occupants)
- Inadaptation du logement à une situation de handicap
- Baisse conséquente des ressources entraînant une forte majoration du taux d'effort
- Occupant d'un logement mis en vente dans le parc

Une enquête-échange est systématiquement réalisée avant passage en CALEOL afin de vérifier la recevabilité et la priorité à donner au traitement de la demande (impayés ou troubles de voisinage en lien avec la mauvaise foi du locataire – état d'entretien du logement – rapports respectueux avec le bailleur)

ACM HABITAT met en place des outils pour faciliter ces mutations :

- PAM ACM, plateforme de co-échange au sein du parc, créée en décembre 2021, devient « Place du logement », plateforme inter bailleurs à l'échelle de l'Occitanie, à compter du 30 Septembre 2025
- Le plan seniors prévoit l'intervention d'ergothérapeutes pour évaluer les besoins d'un ménage ciblé et la prise en charge des frais de déménagement sous conditions
- Le Conseil d'Administration a délibéré pour maintenir le montant du loyer initial en cas de déménagement d'un grand logement vers un petit logement

La mise en place de l'Etude de l'Occupation des logements (EOL) de la CALEOL au 1er Janvier 2024 permet de mieux cibler les ménages concernés.

III.1.4 - les attributions aux demandeurs en situation de handicap ou en perte d'autonomie

Qu'ils soient locataires du parc ou primo-demandeurs, ACM HABITAT apporte une attention particulière à ces publics :

- Contribution à la plateforme handicap34
- Signature de la charte inter-bailleurs du 09 octobre 2025
- Augmentation de la part des logements adaptés sur les opérations neuves

III.2 - la prise en compte de critères liés à l'adéquation offre demande et aux enjeux de mixité sociale

Les principaux axes de la politique d'attribution d'ACM HABITAT reposent sur le logement des publics prioritaires tout en veillant aux équilibres d'occupation dans les résidences du parc social.

III.2.1 - L'adéquation de l'offre à la demande

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, notamment dans le cas de familles monoparentales, la commission sera attentive à l'âge, au sexe et à la scolarisation des enfants au regard de la typologie proposée et de la localisation du logement.

Une même attention sera apportée sur les grandes typologies, soit pour empêcher une sous occupation injustifiée au regard de la pénurie de grands logements, soit pour éviter une densification excessive.

Une attention particulière est également apportée pour les personnes à mobilité réduite ou en perte d'autonomie qui auraient besoin d'une pièce supplémentaire pour accueillir les aidants.

De là même façon les assistants maternels agréés ou les personnes qui ont fait une demande d'agrément pourront éventuellement bénéficier d'une pièce supplémentaire pour leur permettre d'exercer leur activité professionnelle dans de bonnes conditions article L.441-6 -2- al 3).

Conformément à l'article R. 441-4 du CCH, les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués en priorité à celles-ci, ou à des personnes de plus de 65 ans en perte d'autonomie.

Les candidats, propriétaires d'un logement avec une typologie répondant à leur composition familiale, sont considérés comme non prioritaires par la commission qui se réserve le droit de demander au réservataire de revoir sa proposition. En cas de refus du réservataire, la commission se réserve le droit de rejeter le candidat proposé.

III.2.2 - La prise en compte de l'occupation sociale du parc afin de favoriser la mixité sociale

La recherche de mixité fait partie des enjeux majeurs d'ACM HABITAT, conformément aux objectifs fixés par la loi. D'après les articles L411 et L441-1 du CCH, l'attribution des logements sociaux doit participer « à la mise en œuvre du droit au logement et contribuer à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers », et notamment prendre en compte l'occupation sociale du parc afin de favoriser la mixité sociale dans l'ensemble du parc concerné.

L'enjeu est également d'identifier les résidences/secteurs « fragiles » et ceux en « capacité d'accueil » afin de veiller aux équilibres d'occupation dans le parc social (en cours de construction).

ACM HABITAT s'appuie également sur l'arrêté préfectoral permettant de déroger au plafond de ressources PLUS en QPV, à hauteur de 30% maximum.

Il est rappelé l'objectif règlementaire de 25% des attributions suivis de baux signés, en dehors des quartiers prioritaires de la ville, consacrés aux ménages du premier quartile ou relogés dans le cadre du NPNRU ; Il est également rappelé l'objectif règlementaire de moins de 50% des attributions suivis de baux signés, en quartiers prioritaires de la ville.

La gestion en flux vient compléter cette recherche permanente d'équilibre avec un système de gestion de désignation déléguée pour la réservation préfectorale destinée aux publics prioritaires, la réservation de la métropole de Montpellier et la réservation de la ville de Montpellier.

Concernant les résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale (cotation 5) en attendant le décret d'application des dispositions de l'article L. 441-2 3° bis du CCH), ACM HABITAT met en place des actions fortes :

- Vacance volontaire avec prise en charge de la vacance par l'organisme (Secteur NPNU Mosson – Escholiers – Aiguelongue 2)
- Implantation d'étudiants dans des résidences de façon ciblée (KAPS – Mosson)
- Travail avec des associations pour flécher des profils susceptibles de permettre un rééquilibrage social (association TAI KWENDO sur résidence Escholiers – Association Habitat Jeunes sur Bâtiment 16 résidence Las Rebes)
- Recherche de profils de ménages correspondant à des enjeux forts de mixité, en priorisant notamment le lien à l'emploi.

IV. CONFIDENTIALITE ET PROTECTION DES DONNEES

Les membres de la commission sont soumis à une obligation de réserve et tenus à la confidentialité par rapport aux informations qui sont portées à leur connaissance.

ACM HABITAT met en œuvre un traitement de données à caractère personnel pour la gestion et l'attribution des demandes de logement social en locatif.

Les données collectées sont indispensables à cette gestion et sont utilisées :

* en interne, par les services concernés d'ACM HABITAT

* en externe, peuvent être destinataires des informations, chacun pour ce qui les concerne et dans la limite de leurs attributions respectives :

- les travailleurs sociaux habilités à proposer un accompagnement social à l'occasion de l'instruction d'une demande de logement social en locatif.
- les organismes autorisés par une disposition légale à obtenir la communication de données à caractère personnel relatives aux demandes locatives de logements sociaux.

En application de la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les demandeurs disposent d'un droit d'interrogation, d'accès, de rectification et d'opposition pour motifs légitimes relativement à l'ensemble des données les concernant qui s'exercent par courrier postal à l'attention du référent Informatique et Libertés d'ACM HABITAT ;

V. EVALUATION ET CONTROLE

Afin de vérifier la bonne application de la présente charte et la bonne mise en œuvre de la politique de mixité sociale, les éléments de contrôle et d'évaluation sont :

1. Un rapport d'étape semestriel (à destination des membres du Conseil d'Administration))
2. Un rapport annuel au conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ce rapport annuel est remis à chaque administrateur et fait l'objet d'une communication interne et externe (et notamment auprès des réservataires...).

Il est présenté et commenté devant le conseil d'administration par le président de la CALEOL.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : règlement intérieur de la CALEOL

Annexe 2 : PDALHPD 2024 – 2029

Annexe 3 : la Convention Intercommunale d'Attribution de la Métropole de Montpellier

Annexe 4 : PPGDIP de la Métropole de Montpellier 2020 – 2025 – avenant n° 1 : système de cotation de la demande

Annexe 5 : Arrêté dérogatoire au plafond de ressources en QPV

ANNEXE 1 : REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION SOCIALE (CALEOL) D'ACM HABITAT

Article 1 : Objet

Article 2 : Obligation de discrétion/ confidentialité/ sécurité des données

Article 3 : Composition de la CALEOL

Article 4 : Présidence et règles du quorum

Article 5 : Modalités de convocation des membres de la commission et rôle du secrétariat de la commission

Article 6 : Modalités de tenue de la CALEOL

Article 7 : Mission et rôle de la CALEOL

Article 8 : Fonctionnement de la CALEOL

Article 9 : Relogement d'extrême urgence à titre précaire ou durable

Article 10 : Procès-verbaux

Article 11 : Compte-rendu de l'activité de la CALEOL

Article 12 : Mode de publication du règlement intérieur

Article 13 : Loi informatique et libertés, mention d'information

Article 1 - Objet

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) a sa composition fixée par le Conseil d'Administration (CA). Il en désigne dans le cadre des dispositions légales et réglementaires les membres permanents, pouvant être révoqués à tout moment par ce Conseil, s'il a un motif de le faire. Il devra, à cet effet, notifier au membre qu'il se propose de révoquer, une décision motivée. Le Conseil doit dès lors pourvoir à son remplacement sans délai.

Seuls les membres désignés par le Conseil d'Administration en qualité de membres de la commission de l'organisme peuvent y siéger à ce titre ; ils ne peuvent déléguer leurs fonctions à un tiers ni ne peuvent se faire représenter.

Le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des dispositions réglementaires. Ces orientations sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne. Il valide, sur proposition de la CALEOL, le règlement intérieur de cette commission, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement et précise notamment les règles de quorum régissant ses délibérations.

Les compétences de la CALEOL sont :

- La décision d'attribution nominative d'un logement locatif social à un ménage déterminé, en application de l'article L 441- 2 du code de la construction et de l'habitation
- A compter du 1er janvier 2019, l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L.442-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 2 - Obligation de discrétion / confidentialité/ sécurité des données :

1) Obligation de discrétion/ confidentialité/ sécurité

Dans le cadre de leur mandat, les Administrateurs – Membres de la CALEOL qui reçoivent d'ACM HABITAT communication, à titre confidentiel, de renseignements, documents ou objets quelconques, sont tenus de maintenir la confidentialité attachée à cette communication.

Ils ne doivent divulguer aucune information qui résulte des déroulements des commissions, ou pourrait parvenir à sa connaissance à l'occasion de celles-ci.

Ils doivent sans délai avertir ACM HABITAT de toute violation de l'obligation de confidentialité.

Cette obligation de discrétion se poursuit, sans limitation de durée à l'issue de l'exécution du mandat.

2) Impartialité – prévention des conflits d'intérêts

Les membres de la CALEOL sont tenus de respecter les règles déontologiques suivantes :

- Garantir l'égalité de traitement des demandeurs,
- Être impartial en ne favorisant pas de candidatures non prioritaires ou contraires à la charte des attributions d'ACM HABITAT,
- Eviter tout risque de conflit d'intérêts lié à leur mandat au sein de cette Commission. Dans une telle hypothèse, le membre de la CALEOL intéressé à la décision se doit de prévenir dès que possible le Président(e) de la Commission, et devra s'abstenir de prendre part aux débats et au vote sur l'attribution concernée.

Article 3 - Composition de la Commission d'attribution et de l'examen de l'occupation des logements

La CALEOL d'ACM HABITAT est composée de :

Avec voix délibérative :

- Six membres permanents désignés par le Conseil d'Administration : Six Administrateurs désignés par le Conseil d'Administration dont un au moins est représentant des locataires. Le conseil d'administration a fait le choix de désigner deux administrateurs représentants des locataires au sein de la Commission dans un souci de transparence. La durée du mandat de ces membres est liée à la durée de leur mandat d'administrateur. En cas de perte du statut d'administrateur de l'un ou de plusieurs de membres, pour quelque motif que ce soit, le Conseil d'Administration pourvoit à son(leur) remplacement dans les plus brefs délais.
- Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence
- Le Maire de chaque commune concernée, appelé de droit à participer à la partie des réunions durant lesquelles les logements sont attribués sur sa commune dans les conditions définies par l'article 6. Il peut se faire représenter à la commission par toute personne de son choix, qu'il mandate à cet effet. Le maire adresse donc un pouvoir en début de mandat Le maire ou son représentant dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Avec voix consultative :

- Le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du Code de la construction et de l'habitation.
- Les réservataires non-membres de droit, pour ce qui concerne l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, 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.

Article 4 - Présidence - règles du quorum et de majorité

Les membres titulaires, qui composent La CALEOL élisent en son sein à la majorité absolue le ou la Présidente de la commission et le ou la Vice-Président(e), appelé(e) à suppléer le Président en cas d'absence ou d'empêchement. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

La Commission peut valablement délibérer si la moitié au moins de ses membres ayant voix délibérative sont présents.

Tout membre de la Commission peut donner pouvoir à un autre membre de la Commission de le représenter lors de la séance. Chaque membre de la commission ne peut bénéficier que d'un pouvoir.

La Commission attribue nominativement chaque logement disponible à la majorité des voix des membres présents, réputés présents et représentés.

Article 5 - Modalités de convocation des membres de la commission et rôle du secrétariat de la commission

La CALEOL, unique pour l'ensemble du territoire d'ACM HABITAT, se tient au siège de l'organisme. Elle se réunit au moins une fois par mois. La Commission peut augmenter ou diminuer la périodicité des séances en fonction des nécessités, étant rappelé qu'en tout état de cause, la CALEOL doit se réunir au moins tous les deux mois (art. R. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation).

Le secrétariat de la Commission a pour mission de préparer les convocations des membres et de les envoyer 8 jours au moins avant la réunion, de présenter les dossiers à la Commission, d'établir les procès-verbaux, de les diffuser ainsi que d'en assurer la conservation. Il tient un registre de présence émargé par chacun des membres de la Commission. Les décisions des membres de la Commission sont validées informatiquement en séance et après chaque séance, un procès-verbal est établi.

Article 6 : Modalités de tenue de la CALEOL

En règle générale, la CALEOL se tient physiquement au siège d'ACM HABITAT.

Le vote a lieu à main levée.

Cependant, conformément à l'article L 441-2 du CCH, la séance de la commission d'attribution peut se réunir de façon mixte (physique et dématérialisée) ou totalement dématérialisée. La CALEOL se tiendra alors en mode visio-conférence, permettant un partage d'écran afin d'éviter tout transfert de données.

L'outil de visioconférence utilisé doit satisfaire à des conditions techniques garantissant aux membres une participation effective à la réunion de la CALEOL dont les débats et les décisions sont retransmises de manière continue et simultanée. Cet outil doit également garantir la confidentialité des débats vis-à-vis des tiers, le respect de la vie privée des demandeurs, ainsi qu'une décision libre et éclairée des membres.

Concernant le déroulement de la CALEOL :

- Le Président de la CALEOL informe les membres de la tenue de cette réunion par voie électronique, en tout ou partie, de la date et de l'heure de son début ainsi que de la date et de l'heure à laquelle interviendra au plus tôt sa clôture.
- Concernant le quorum, les membres de la CALEOL qui y assistent à l'aide d'un outil de visioconférence sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.
- Lorsque la CALEOL aura eu lieu de façon dématérialisée, intégralement ou non, il en sera porté mention sur le compte-rendu de la séance.
- Afin d'assurer le caractère collégial des décisions, la séance dématérialisée sera enregistrée et l'enregistrement conservé par le secrétariat général jusqu'au prochain contrôle de l'ANCOLS. Il conviendra alors de recueillir l'accord de tous les membres (voix délibérative et consultative) qui assistent à la commission pour l'enregistrement.

Article 7 - Missions et rôle de la CALEOL

Les missions de la CALEOL s'exercent dans le respect des articles L 441-1 (critères de priorité), L441-2-3 (DALO) en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L 441 (objectifs généraux d'attribution) et L 442-5-2 relatif à l'examen de l'occupation des logements.

La CALEOL a pour objet l'attribution nominative de tous les logements locatifs financés avec des prêts aidés de l'Etat (logements conventionnés à l'APL, PLAI – PLUS – PLS, logements construits avant la réforme des APL de 1977)

1) L'attribution des logements :

Toutes les attributions réalisées sur le patrimoine d'ACM HABITAT (hormis la location intermédiaire, les résidences étudiantes) relèvent exclusivement d'une décision de la commission d'attribution des logements dans le respect de la politique d'attribution approuvée par le conseil d'administration et de l'étude des dossiers des demandeurs par l'organisme. Ces critères sont appliqués quel que soit le contingent de réservation de logement par le biais duquel le candidat est proposé.

2) L'examen triennal des conditions d'occupation des logements :

Depuis le 1er janvier 2019, dans les zones tendues, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation du logement de ses locataires.

Le dispositif s'applique tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de bail, pour les locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- suroccupation du logement,
- sous-occupation du logement,
- logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté,
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté,
- dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La CALEOL formule un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Elle peut également conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Son avis est notifié aux locataires concernés.

Article 8 - Fonctionnement de la CALEOL

1) Présentation des candidatures à la commission d'attribution

- Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique selon la procédure décrite aux articles L. 441-2-1 et R. 441-2-1 et suivants du CCH qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L442-8-1.
- Selon l'alinéa 2 de l'article L. 441-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, la situation des personnes locataires d'ACM HABITAT devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un enregistrement dans le SNE. Dans ce cas, ACM HABITAT peut ne présenter qu'un seul candidat à la CALEOL. Cette présentation peut être postérieure à la signature de bail et a valeur d'information.
- En cas de demande de transfert de bail ne rentrant pas dans le cadre strict des articles 14 et 40 de la loi de 1989, les demandes sont présentées en Commission d'attribution, avec deux autres candidats. En cas de validation de la demande par les membres de la CALEOL, l'attribution est réalisée dans le cadre classique d'une attribution, soit la signature d'un nouveau bail et application du loyer à la relocation éventuel.

- Tout membre de la commission dispose en séance de fiches de synthèse dématérialisées et nominatives relatives aux candidatures présentées sur chaque logement à attribuer. Cette fiche reprend les caractéristiques du logement et les éléments d'information concernant chaque demandeur (situation et composition familiale, situation économique, situation actuelle au regard du logement, motifs de la demande, cotation du demandeur...). Cette fiche permet aux membres de la commission de comprendre la situation, de juger de la pertinence de la proposition de logement et de statuer sur les propositions soumises. L'ensemble des dossiers de candidatures présentés en séance, comprenant les éléments et justificatifs fournis par les demandeurs lors de l'instruction de leur demande par les services d'ACM HABITAT est à la disposition des membres de la commission pour toute précision nécessaire qui ne serait pas incluse dans la fiche de synthèse.

2) Modalités de décision :

- Conformément au décret N° 2007-1677 du 28 novembre 2007 les commissions d'attribution doivent examiner, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L.441-2-3 (demandes bénéficiant d'une reconnaissance DALO).
- Pour chaque dossier examiné, la CALEOL fonde sa décision (attribution – attribution par classement, attribution sous condition suspensive, non attribution ou rejet pour irrecevabilité) en s'appuyant sur les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles suivantes: Art. L 441 et suivants du code de la construction et de l'habitation et R 441- 1 et suivants de ce même code relatifs aux conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources, charte d'attribution d'ACM HABITAT validée par le conseil d'administration, Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées et l'accord collectif départemental.

La commission examine l'ensemble des candidatures et peut prendre l'une des décisions mentionnées à l'article R. 441-3 du Code de la construction et de l'habitation, à savoir :

- attribution du logement proposé à un candidat ;
- attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite par le candidat classé avant lui ;
- attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive de production d'une pièce justificative, étant précisé que 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 ;

La CALEOL pourra prendre cette décision notamment dans l'une des hypothèses suivantes :

- Si l'une des pièces relevant de la liste limitative établie en annexe de l'arrêté du 20 décembre 2020 modifié, nécessaire à l'instruction de la demande de logement (notamment éléments permettant de justifier les ressources mensuelles du ménage demandeur), est manquante ; dans cette hypothèse, la CALEOL peut attribuer le logement sous condition suspensive de fournir la ou les pièce(s) manquante(s). Cette(s) pièce(s) manquante(s) doit(vent) être produite(s) dans un délai de 10 jours à compter de la notification de la décision de la CALEOL par courriel au demandeur, sauf cas particuliers.
- En application de l'article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif, s'agissant des demandes de logements examinées par la CALEOL en fin d'année pour une signature du bail, le cas échéant, l'année suivante, et si la CALEOL ne dispose pas au moment où elle statue de l'avis d'imposition N-1 du candidat, la CALEOL attribue le logement sous condition suspensive de la production, au moment de la signature du bail, de l'avis d'imposition N-2 actualisé. Le bail ne pourra alors être signé que si le candidat respecte toujours, au moment de la signature du bail, les plafonds réglementaires pour l'attribution du logement (suite rapport anclos 2020).

- Non-attribution au candidat du logement proposé, notamment en cas de pièces justificatives manquantes, lorsque le logement est inadapté à la composition ou aux besoins du ménage, ou à ses capacités financières.

Le fait pour le candidat d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de non-attribution, sauf lorsque le membre du ménage candidat à l'attribution bénéficie ou a bénéficié d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du Livre I du Code civil.

- Rejet pour irrecevabilité de la demande, au regard des conditions réglementaires d'accès à un logement social.

Pour apprécier les ressources du ménage demandeur, la commission étudie le taux d'effort calculé selon le l'Arrêté du 10 mars 2011 et le reste pour vivre actualisé.

Elle tient compte du montant de l'aide personnalisée au logement et des allocations à caractère social ou familial auxquels les ménages peuvent prétendre.

En cas d'attribution sous condition suspensive, le délai de production de la pièce justificative manquante est de dix jours à compter de la notification à l'intéressé.

Les décisions des membres de la Commission sont validées informatiquement en séance.

Article 9 - Relogement d'extrême urgence à titre précaire ou durable

A titre exceptionnel, un ménage pourra être accueilli dans un logement à titre précaire et l'attribution prononcée ultérieurement par la Commission d'Attribution en cas d'extrême urgence (destruction du bien – sinistre de type incendie, explosion, dégât des eaux, catastrophe naturelle rendant le logement inhabitable – arrêté de péril imminent). Le service instructeur se sera préalablement assuré que les conditions d'accès au logement social sont respectées. Le Directeur Général ou son mandataire signe avec le ménage une convention d'occupation précaire. La demande sera soumise à la CALEOL suivante pour information et attribution le cas échéant.

Article 10 - Procès-verbaux

Chaque séance fait l'objet d'un procès-verbal, signé par le Président du conseil d'administration d'ACM HABITAT. Il détaille les adresses des logements présentés en commission ainsi que les décisions relatives à chaque dossier présenté : élu et numéro du rang, élu sous réserve, non attribution, motif du rejet. Il est de droit transmis au préfet. Il est consigné dans le dossier du locataire ayant bénéficié d'une décision de la commission.

Article 11 - Compte-rendu de l'activité de la Commission

Un rapport d'étape semestriel de la CALEOL est présenté aux Membres du Conseil d'Administration. La Commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an ainsi qu'au préfet du département.

Article 12 - mode de publication du règlement intérieur

Le règlement intérieur est rendu public sur le site internet d'ACM HABITAT est disponible dans les accueils d'ACM HABITAT sur demande.

Article 13 - loi informatique et libertés, mention d'information

1. Données candidats :

Les données traitées lors de la CALEOL sont des données à caractère personnel relatives aux candidats au logement. Il s'agit de toutes les données nécessaires à la tenue de la CALEOL conformément à la réglementation en vigueur.

2. Données membres de la CALEOL :

Pour le bon fonctionnement de la CALEOL, les données personnelles des membres de la CALEOL sont également traitées. Il s'agit des données suivantes :

- Nom et prénom : pour identifier les participants de la CALEOL et authentifier leur accès aux CALEOL numériques ;
- Date de naissance : nécessaire en cas d'absence du président(e) de la CALEOL.

3. Finalité de traitement des données :

Les données personnelles des candidats sont traitées lors de la CALEOL pour décider de l'attribution ou la non-attribution d'un logement mais aussi de l'examen de l'occupation des logements par les locataires en place.

Les données personnelles des membres de la CALEOL sont nécessaires à la tenue de la CALEOL.

4. Destinataires des données traitées :

Ces informations seront utilisées en interne et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de l'attribution, de l'examen de l'occupation des logements ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Ainsi, peuvent être destinataires des données personnelles des candidats ou locataires et dans la limite de leurs attributions respectives :

- Les membres de la CALEOL (voix délibératives et consultatives) ;
- Tout salarié autorisé dans sa fiche de poste à accéder aux données à caractère personnel des candidats ou des locataires ;
- Le directeur général et le cas échéant le directeur général adjoint ;
- Les réservataires qui ont désigné les candidats ;
- Les autorités de contrôle, ANCOLS et CNIL ;
- Action Logement.

5. Obligations en matière de protection des données :

Dans le cadre leurs fonctions, les membres de la CALEOL sont destinataires de données à caractère personnel.

A ce titre, il est requis de chaque membre confidentialité et non-conservation des données transmises au-delà du strict nécessaire.

Plus précisément, les membres de la CALEOL sont tenus :

- de ne pas utiliser les données auxquelles ils auront accès à des fins autres que celles prévues par leurs attributions et par le présent règlement
- de ne pas divulguer ces données à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales, privées ou publiques

- de prendre toutes précautions conformes aux usages et à l'état de l'art pour préserver la sécurité physique et logique de ces données, et pour éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données auxquelles ils ont accès
- de ne faire aucune copie de ces données sauf à ce que cela soit strictement nécessaire à l'exécution de leurs fonctions
- de supprimer, sans délai, toute donnée à caractère personnel dès que sa conservation n'est plus nécessaire
- en cas de cessation de fonction de restituer intégralement toute donnée encore détenue
- de signaler sans délai toute violation ou faille de sécurité au Délégué à la Protection des Données de l'Office

En cas de non-respect des dispositions précitées, la responsabilité du membre de la CALEOL concerné peut être engagée sur la base des dispositions des articles 226-17 et 226-22 du code pénal.

Le Conseil d'Administration d'ACM HABITAT pourra prononcer la révocation dudit membre, en cas de violation de la confidentialité des données ou de non-respect des dispositions précitées.

Au-delà d'être créatrice de l'obligation de confidentialité précitée, la réglementation « informatique et libertés » est également vectrice, pour les membres de la CALEOL, de droits liés à leur statut de personne concernée par certains traitements de données à caractère personnel.

Plus particulièrement, ACM HABITAT, en sa qualité de responsable de traitement met en œuvre plusieurs traitements de leurs données personnelles, dans l'objet précisément de garantir le bon fonctionnement des CALEOL (pour convoquer ces commissions, en dresser procès-verbal et assurer la continuité de l'activité via le recours à des outils de vidéoconférence notamment).

Les données personnelles des membres des CALEOL sont conservées le temps strictement nécessaire à l'exercice par ACM HABITAT de ses missions et au respect de ses obligations.

ACM HABITAT garantit, encore, à toutes les personnes concernées par un traitement de données à caractère personnel relevant de sa responsabilité la parfaite effectivité de ses droits (notamment droit d'accès, de rectification, d'effacement).

A cet effet, les membres de la CALEOL et les demandeurs peuvent contacter le délégué à la protection des données désigné par l'Office et dont les coordonnées leur sont transmises parallèlement.

Pour exercer l'un de ces droits ou pour toute information complémentaire, les membres de la CALEOL et les demandeurs peuvent saisir le délégué à la protection des données via l'adresse électronique suivante : ril@acmhabitat.fr / ril@altemed.fr, ou à l'adresse postale de l'organisme.

Enfin, ACM HABITAT rappelle que les membres bénéficient de toute liberté pour saisir l'autorité de contrôle, la Commission nationale de l'informatique et des libertés (cnil.fr).

6. Conservation des données :

Les PV de CALEOL et les dossiers des demandeurs sont conservés pour une durée maximale de 6 ans (prescription du délit de discrimination) puis supprimés.

Les données des membres de la CALEOL sont conservées en base active uniquement le temps de leur mandat puis supprimées.

ANNEXE 2

**PDALHPD de l'Hérault 2024-2029 - Logement - Pôle inclusion sociale et logement -
Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités - Services de l'État - Les
services de l'État dans l' Hérault**



ANNEXE 3 : LA C.I.A Montpellier Métropole



Convention Intercommunale d'Attribution

2019-2024

*Mise en œuvre des orientations du Document Cadre
de la Conférence Intercommunale du Logement de
Montpellier Méditerranée Métropole*

Les signataires de la convention intercommunale d'attribution

Les partenaires, désignés ci-dessous, s'engagent, par signature de la présente convention à mettre en œuvre les dispositions de la convention intercommunale d'attribution.

- Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par son Président,
- Les communes-membres de la Métropole, désignées ci-après « les communes »

D'une part :

- Les bailleurs de logements sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, désignés ci-après « organismes de logement social » ;

Et d'autre part :

Les titulaires des droits de réservation sur ce patrimoine dont :

- L'Etat, représenté par le Préfet de l'Hérault,
- Le Conseil Départemental de l'Hérault, représenté par son Président, désigné ci-après « le Département »,
- Action Logement, désigné ci-après « Action Logement Service ».

Conformément à l'article 8 de la loi N°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale et la cohésion urbaine,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L300-1, L441-1-1, L441-1-2, L441-2-3, L441-1-5,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu la loi n° 2017-86 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017,

Vu la loi n°2018-1021 portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique promulguée le 23 novembre 2018,

Vu la signature du Contrat de Ville, le 10 juillet 2015, désigné ci-après « Contrat de ville »,

Vu la délibération n°13142 du Conseil de Métropole du 22 juillet 2015 créant la Conférence Intercommunale du Logement, désignée ci-après « CIL »,

Vu la délibération n°M2019-92 du Conseil de Métropole du 22 mars 2019 relative à l'approbation du Document Cadre des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement de Montpellier Méditerranée Métropole

Sommaire

1. Cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution.....	3
1.1. Rappel des orientations du Document Cadre.....	3
1.2. Contenu de la Convention Intercommunale d'Attribution	4
2. Engagements en faveur des objectifs quantifiés et territorialisés.....	6
2.1. Engagements en faveur d'un accueil plus équilibré des populations à l'échelle métropolitaine.....	6
2.1.1 Engagement en faveur de l'équilibre territorial dans les communes et hors QPV à Montpellier	6
2.1.2 Engagement en faveur de l'équilibre territorial en QPV.....	8
2.2. Engagements en faveur des ménages prioritaires, relogés dans le cadre du Renouvellement Urbain et en situation de mutation.....	9
2.3. Récapitulatif des objectifs quantifiés et territorialisés des bailleurs et des contributions des réservataires	12
3. Mesures favorisant l'atteinte des objectifs.....	13
3.1. Gouvernance, instances de pilotage et articulation des dispositifs.....	13
3.1.1 La Conférence Intercommunale du Logement.....	14
3.1.2 La commission de coordination de la CIA	14
3.1.3 La commission des « résidences à enjeu ».....	15
3.1.4 La commission des « situations complexes ».....	15
3.1.5 Les Commissions d'Attribution de Logement et d'analyse de l'occupation	16
3.2. Outils de connaissance partagée et d'évaluation.....	16
3.3. Récapitulatif des actions de mise en œuvre de la CIA : feuille de route.....	18
4. Durée et signature de la Convention Intercommunale d'Attribution.....	19

1. Cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution

La mise en œuvre des orientations approuvées dans le Document Cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, fait l'objet d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), signée entre Montpellier Méditerranée Métropole, les bailleurs sociaux possédant du patrimoine sur le territoire et les titulaires de droit de réservation.

1.1. Rappel des orientations du Document Cadre

La Conférence Intercommunale du Logement de Montpellier Méditerranée Métropole, réunie le 29 janvier 2019, a adopté le Document Cadre de Montpellier Méditerranée Métropole, qui fixe trois grandes orientations :

Orientation 1 – Organiser un accueil plus équilibré des populations à l'échelle métropolitaine de manière concertée avec tous les partenaires

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté et la loi ELAN, les objectifs chiffrés suivants sont fixés :

- **Objectif chiffré n° 1** : 25% des baux signés hors quartiers prioritaires de la Politique de la Ville en faveur des ménages du 1er quartile et/ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- **Objectif chiffré n° 2** : 50% des attributions prononcées dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville en faveur des ménages des quartiles 2, 3 et 4.

Les mesures identifiées permettant d'atteindre ces objectifs, sans déséquilibrer le fonctionnement résidentiel, sont :

- Instituer un partage d'information entre les réservataires et les bailleurs sociaux pour faciliter l'atteinte des objectifs de mixité sociale ;
- Poursuivre le principe de délégation du contingent métropolitain aux communes dans le cadre d'un conventionnement sur les objectifs à atteindre ;
- Appréhender le rééquilibrage territorial à travers une analyse plus complète des fragilités et des critères plus qualitatifs ;
- Veiller au maintien de la mixité sociale dans les secteurs dont l'évolution a été identifiée comme préoccupante par les partenaires.

Orientation 2 – Faciliter les parcours résidentiels des ménages prioritaires, des ménages relogés dans le cadre du Renouvellement Urbain et des ménages en situation de mutation

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté et la loi ELAN, l'objectif chiffré suivant est fixé :

- **Objectif chiffré n°3** : Les réservataires et les bailleurs sociaux réservent aux ménages prioritaires au moins 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres.

La stratégie pour atteindre cet objectif repose sur les mesures suivantes :

- Conforter les dispositifs existant actuellement pour la prise en charge des priorités de relogement ;
- Formaliser les modalités de labellisation des priorités 4 du PDALHPD et définir des publics spécifiques propres à la CIL ;
- Faciliter et promouvoir l'accès au logement des ménages prioritaires, dans le respect de la mixité territoriale ;
- Définir des critères de priorité pour les mutations.

Orientation 3 – Accompagner la politique d'attribution en travaillant sur l'attractivité du parc et le cadre de vie

Les mesures d'accompagnement de la politique de peuplement viseront à :

- Mettre en place une stratégie métropolitaine d'accueil et d'information des demandeurs (lien avec le PPGDID) ;
- Calibrer au mieux l'offre nouvelle de logements sociaux et réinterroger les modes de production (lien avec le PLH) ;
- Améliorer le parc de logements et son environnement dans les secteurs de renouvellement urbain en lien avec le projet de rénovation urbaine des quartiers Mosson et Cévennes à Montpellier en cours d'élaboration ;
- Concourir à l'amélioration de la qualité de vie dans le parc social, en lien avec le Contrat de Ville, les actions des bailleurs et l'ensemble des politiques publiques.

1.2. Contenu de la Convention Intercommunale d'Attribution

La Convention Intercommunale d'Attribution définit, en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

- ✚ Pour chaque bailleur social : un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution (suivi de baux signés) à des ménages à bas revenus ou relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de requalification de copropriétés en difficultés hors QPV ;
- ✚ Pour chaque bailleur social : un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution à des ménages à revenus plus importants en QPV ;
- ✚ Pour chaque bailleur social et chaque réservataire : un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO et aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-I du CCH, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;
- ✚ Pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial ;
- ✚ Pour les autres signataires : les engagements relatifs à leur contribution à la réalisation des différents engagements précités ;
- ✚ Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, pour les territoires concernés ;
- ✚ Les conditions dans lesquelles les réservataires et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats et les modalités de coopérations entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

L'application des orientations fixées précédemment dans le Document Cadre se veut progressif et s'inscrit dans une démarche de travail partenariale et partagée. Certaines des orientations retenues font l'objet d'objectifs quantitatifs déjà inscrits dans le Document Cadre (objectifs chiffrés 1, 2 et 3) et que la CIL peut décliner par bailleurs dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

La Convention Intercommunale d'Attribution de Montpellier Méditerranée Métropole est conçue comme une feuille de route partenariale, permettant d'affiner les stratégies de peuplement au fur et à mesure que les acteurs acquièrent et partagent une meilleure connaissance de la situation actuelle et des leviers possibles conformément à l'ambition partagée d'une « montée en compétence collective ».

Ainsi, les premières années de la convention permettront à l'ensemble des partenaires d'évaluer les objectifs fixés, les moyens mis en œuvre et les outils et leviers à développer, ainsi que les points de blocage que les acteurs pourraient rencontrer dans l'atteinte de ces objectifs.

2. Engagements en faveur des objectifs quantifiés et territorialisés

Les engagements, décrits dans la Convention Intercommunale d'Attribution, répondent aux obligations légales et aux enjeux du territoire qui ont été mis en évidence par les partenaires locaux. L'ensemble des signataires s'engage dans l'atteinte de ces objectifs. Le respect de ces engagements fera l'objet d'une évaluation annuelle présentée en CIL.

2.1. Engagements en faveur d'un accueil plus équilibré des populations à l'échelle métropolitaine

2.1.1 Engagement en faveur de l'équilibre territorial dans les communes et hors QPV à Montpellier

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté et la loi ELAN, l'objectif chiffré n° 1 du Document Cadre des orientations de la CIL prévoit qu'au moins 25% des baux signés sur les communes de la Métropole et à Montpellier hors quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (et ancienne Zone Urbaine Sensible) soit consacré aux ménages du 1^{er} quartile et/ou aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Accueil des ménages du 1^{er} quartile en 2018

En 2018, environ 15% des baux signés hors quartiers prioritaires de la Politique de la Ville ont été attribués à des ménages du 1^{er} quartile. Aucun bailleur n'a atteint l'objectif de 25% des attributions aux ménages du 1^{er} quartile :

- 3 bailleurs ont réalisé plus de 18% d'attributions hors QPV au 1^{er} quartile (ACM, Hérault Habitat et Erilia).
- 9 autres bailleurs ont réalisé moins de 11% d'attributions hors QPV au 1^{er} quartile (dont 4 bailleurs n'atteignant pas 5% d'attributions hors QPV au 1^{er} quartile).

Il est à noter qu'une part importante des attributions réalisées en 2018 n'a pas été géolocalisée par le Système National d'Enregistrement (990 logements non renseignés sur 3287 attributions), ce qui soulève un problème de fiabilisation des résultats en 2018. Ainsi, il conviendra d'améliorer la fiabilité de cette donnée par des vérifications portant sur les dossiers complètement renseignés lorsque le module de gestion partagée du SNE le permettra.

Personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain

Les ménages relogés dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain sont valorisés comme des ménages du 1^{er} quartile (sans considération du montant de leurs ressources). Ainsi tout relogement « ANRU » hors QPV contribue à l'atteinte de l'objectif n° 1 du Document Cadre de la CIL.

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU), avec une estimation de 352 relogements à réaliser avant le 1^{er} semestre 2022, représente un enjeu fort pour la période à venir sur la Métropole. Dans un objectif de rééquilibrage territorial, il est attendu qu'une partie des relogements de ces ménages soit réalisée hors site et hors quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ainsi, parmi les attributions en faveur de l'équilibre territorial, la CIL fixe qu'au moins 5 % des attributions hors QPV soient consacrés aux relogements du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

Le relogement de ces familles constitue un enjeu collectif, et doit être envisagé de manière partenariale pour assurer une équité de traitement et la qualité des parcours résidentiels des ménages concernés. Afin de formaliser et de sécuriser la démarche d'accompagnement de ces ménages, une charte partenariale de relogement est conclue visant à mettre en place un dispositif de relogement inter-bailleurs et mobiliser une MOUS Relogement (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) assurant l'expertise de Conseiller en Economie Sociale et Familiale et le suivi post relogement.

Engagement annuel des bailleurs et contribution des réservataires et son évolution

L'objectif chiffré n° 1 est fixé annuellement à l'ensemble des organismes de logement social, et les titulaires des droits de réservation y contribuent lors de la désignation de leur candidat pour leur contingent.

Afin de permettre à l'ensemble des partenaires de mettre en place les leviers pour atteindre cet objectif et d'améliorer les outils de suivi, il est convenu dans un premier temps que celui-ci soit le même pour chaque bailleur. A mi-parcours de la Convention Intercommunale d'Attribution, la CIL pourra le cas échéant décider de mettre en place des objectifs différenciés par bailleur pour opérer un rééquilibrage territorial.

La Métropole et ses partenaires choisissent donc de prendre un temps d'évaluation afin de proposer des mesures correctrices en asseyant les prescriptions sur des données objectives et fiables.

Plusieurs éléments seront à prendre en compte afin de décider de cette répartition différenciée par bailleur, et notamment :

- l'effort actuel des bailleurs pour accueillir des ménages du 1^{er} quartile et les personnes relogées dans le cadre du programme de renouvellement urbain
- la faisabilité pour les bailleurs, notamment l'âge du parc et la rotation, mais aussi la question plus sensible des loyers.

Les mécanismes de cette faisabilité seront trouvés au travers d'un travail sur la politique des loyers, avec la nécessité pour les bailleurs et la collectivité de pérenniser à terme un flux de logements à bas coût en dehors des QPV.

Les trois premières années de mise en œuvre de la CIA (2019-2021) seront donc l'occasion de fiabiliser les données, de mettre en place et rendre opérants les outils de suivi, et de traiter la question de la politique des loyers afin de proposer des objectifs différenciés.

Ainsi, l'engagement en faveur de l'équilibre territorial dans les communes et hors QPV à Montpellier est le suivant :

D'une part, chaque bailleur de logements sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole s'engage, sur les trois premières années de la convention, à consacrer au moins 25% des baux signés sur les communes de la Métropole et à Montpellier hors quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (et ancienne Zone Urbaine Sensible) aux ménages du 1^{er} quartile, dont au moins 5% aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Et d'autre part, l'ensemble des titulaires des droits de réservation sur ce patrimoine s'engagent à contribuer à cet objectif dans le cadre de la gestion de leur contingent.

Le suivi de cet engagement sera possible grâce aux données de l'infocentre du SNE pour les ménages du 1^{er} quartile, et par la MOUS Relogement pour les personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

2.1.2 Engagement en faveur de l'équilibre territorial en QPV

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté et la loi ELAN, l'objectif chiffré n° 2 du Document Cadre des orientations de la CIL prévoit qu'au moins 50% des attributions en quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (et ancienne Zone Urbaine Sensible) soit consacré aux ménages du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile.

Cet objectif a été atteint en 2018, avec plus de 75% des baux signés en QPV à des personnes ayant des ressources supérieures au 1^{er} quartile.

Focus sur les quartiers ex ZUS non reclassés en QPV

La loi ELAN du 23 novembre 2018 intègre les quartiers anciennement ZUS aux quartiers QPV pour les objectifs de rééquilibrage, pour les 6 premières années de mise en œuvre de la CIA.

Parmi les 10 830 logements sociaux publics situés sur des secteurs anciennement classés en ZUS (en référence au RPLS 2015), seuls 317 n'ont pas été reclassés en QPV, soit 3%. Sur ces 317 logements, 55 étaient définis en 2015 comme vides (en vue de démolition) et 49 étaient identifiés comme sortis du patrimoine public. Ainsi, les quartiers ex ZUS non reclassés en QPV ne concentrent qu'un peu plus de 200 logements locatifs sociaux. Parmi ces logements, on estime à seulement 7 le nombre d'attributions réalisées en 2018, pour 748 logements attribués en QPV.

Estimation réalisée par extrapolation sur la base de 80% des attributions renseignant le numéro RPLS dans le SNE.

Prise en compte de la diversité des situations en QPV

La Métropole compte 12 QPV, tous situés à Montpellier et très différents de par leurs tailles et leur fragilité sociales et patrimoniales :

- 3 quartiers regroupent l'essentiel de l'offre locative sociale en QPV : Mosson, Pas-de-Loup – Val de Croze et Petit Bard Pergola ;
- Des situations socio-économiques particulièrement précaires sur Figuerolles, Gély et Petit Bard Pergola, avec des taux de précarité et d'inactivité très élevés, à l'inverse de Pompignane, Vert Bois ou encore Cévennes ;
- Une offre de logements moins attractive sur Aiguelongue, Gély et Lemasson où les logements datent exclusivement d'avant 1975 et la vacance souvent élevée, à l'inverse des quartiers Vert Bois et Près d'Arène.

Les partenaires devront prendre en considération les écarts de situation entre les différents quartiers en QPV. L'Atlas du logement social et son occupation, avec ses indicateurs de fragilité, permettra de les comparer les uns par rapport aux autres et constituera ainsi un véritable outil d'aide à la décision et de suivi de l'évolution de l'occupation.

Stratégie de peuplement du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt National de la Mosson

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt National de la Mosson, les partenaires s'attachent à construire une stratégie pour parvenir, à long terme, à rétablir une mixité d'occupation au sein du quartier.

Cette stratégie passe par une reconquête progressive de l'attractivité des différents secteurs du quartier dans l'objectif d'attirer une population plus mixte.

Les secteurs d'intervention du NPRU Mosson, au cœur du quartier, constitueront les points d'entrée de cette reconquête. Pour amorcer le rééquilibrage, une vigilance particulière sera apportée aux attributions réalisées dans le cadre des relogements suite aux démolitions, dans les opérations neuves et plus généralement toutes les attributions réalisées dans les secteurs d'intervention. Les profils de ménages ayant un lien avec l'emploi seront particulièrement ciblés.

Un large partenariat est constitué autour de cette stratégie (Métropole, Etat, réservataires, bailleurs sociaux...) pour partager et faciliter sa mise en œuvre. Les commissions de la CIA pourront servir de lieu d'échange et de partage des choix à opérer en matière d'attribution sur ce quartier.

Cette stratégie s'articulera avec la politique métropolitaine d'attribution déclinée dans la présente convention, qui sera annexée à la Convention Pluriannuelle du NPRU Mosson-Cévennes.

Ainsi, l'engagement en faveur de l'équilibre territorial en QPV est le suivant :

D'une part, chaque bailleur de logements sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole s'engage à consacrer au moins 50% de ses attributions en quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (et ancienne Zone Urbaine Sensible) aux ménages du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile.

Et d'autre part, l'ensemble des titulaires des droits de réservation sur ce patrimoine s'engagent à contribuer à cet objectif dans le cadre de la gestion de leur contingent.

Le suivi de cet engagement sera possible grâce aux données de l'infocentre du SNE pour les ménages du 1^{er} quartile, et par la MOUS Relogement pour les personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

2.2. Engagements en faveur des ménages prioritaires, relogés dans le cadre du Renouvellement Urbain et en situation de mutation

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté et la loi ELAN, l'objectif chiffré n° 3 du Document Cadre des orientations de la CIL prévoit que les réservataires et les bailleurs sociaux réservent aux ménages prioritaires au moins 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres.

Les ménages prioritaires sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole

Pour pleinement s'inscrire dans le processus départemental de prise en compte des publics prioritaires, la CIA s'articule avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022.

Le PDALHPD de l'Hérault classe en 4 niveaux de priorité les critères du CCH (article L441-I).

- **Priorité 1 :** Ménages reconnus prioritaires et urgent par le DALO, labélisés via la commission de médiation
- **Priorité 2 :** Publics sortant du dispositif d'Accueil, Hébergement et Insertion (AHI), labélisés via le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) de l'Hérault + ANRU
- **Priorité 3 :** Ménages en Difficultés Economiques et Sociales, labellisés via la commission MDES
- **Priorité 4 :** Autres ménages prioritaires du PDALHPD, pour lesquels ne sont pas prévu à ce jour les modalités de désignation (labellisation)

Les critères de chacune de ces priorités sont précisés dans le document cadre ainsi qu'en annexe de la présente convention.

Les ménages prioritaires au titre de la priorité 4 du PDALHPD font l'objet d'une définition à l'échelle de la Métropole, en conformité avec les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Ainsi, les ménages de la priorité 4 sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole sont :

Avec des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM	Logement inadapté techniquement à un handicap reconnu ou à une maladie grave reconnue
	Décohabitation car : - Hébergé par des parents avec risques avérés de dégradation de la situation de l'hébergé ou de l'hébergeant - Hébergé par des tiers - Séparation conjugale
	Jeunes en situation de précarité
	Gens du voyage engagés dans un processus de sédentarisation
	Personnes mal logées et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée, ou personnes dont le logement actuel est un frein à leur reprise d'activité
	Personnes avec loyer élevé, jusqu'à 65% des ressources
	Les personnes âgées (+ 65 ans) précaires rencontrant des difficultés de maintien dans leur logement
	Les actifs précaires rencontrant des difficultés d'ordre financier pour se loger dans le privé
Sans condition de ressource	Les demandes de mutation prioritaires : - Personnes âgées (+ 65 ans) rencontrant des difficultés de maintien dans leur logement - Ménages en sous ou sur occupation (nombre de pièce habitable hors cuisine supérieur de plus d'un au nombre d'occupant) - Ménages ayant un taux d'effort trop important

Chaque partenaire s'attachera à participer à l'équilibre territorial et à apporter des réponses à l'ensemble des catégories de situations jugées prioritaires. Ainsi les réservataires s'engagent à accueillir des ménages reconnus au titre des priorités 1, 2, 3 et 4 de manière équilibrée et en respectant cette hiérarchie.

De plus, les réservataires, autre que l'Etat, s'engagent à consacrer au moins 5% de leurs attributions aux 3 premiers niveaux de priorité. Il appartient à chacun des bailleurs, en lien avec les réservataires, d'identifier dans les outils à leur disposition, comme le SNE ou SYPLO, les demandes de logement relevant ces publics prioritaires (personnes bénéficiant d'une décision favorable à la commission de médiation DALO ou à la commission MDES, ménages sortant d'AH¹).

Pour la reconnaissance des publics de la priorité 4, il est convenu de mettre en place un dispositif de reconnaissance souple avec une labellisation directe par les bailleurs, au regard de critères validés en Commission de Coordination (formalisés dans une fiche de procédure), avec examen des situations possible a posteriori par des représentants de la Commission de Coordination.

Les bailleurs et les réservataires sont responsables individuellement de l'atteinte de cet objectif.

Ménages relogés dans le cadre du Renouvellement Urbain

Conformément à l'alinéa 2 de l'article L. 441-2-1 du CCH, modifié par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté :

¹ Dispositif Accueil Hébergement Insertion

« La situation des personnes devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un enregistrement d'office par le bailleur dont elles sont locataires dans le système national d'enregistrement sur la base des informations fournies par le ménage ou, à défaut, connues du bailleur ».

La saisie et le repérage spécifique de ce type de demande est par ailleurs nécessaire dans le cadre du suivi de l'objectif détaillé à l'alinéa 22 de l'article L. 441-I du CCH, qui dispose qu'au moins 25% des attributions annuelles suivies de baux signés, pour des logements situés hors QPV, doivent être consacrées à des demandeurs du premier quartile ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (ANRU).

Afin d'identifier et suivre spécifiquement ces demandes, un motif de la demande, « renouvellement urbain » a été ajouté dans la version 3 de la demande de logement social (Cerfa V3).

De plus, les ménages relogés dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain relève de la priorité 2 du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022. Ils seront notamment considérés comme prioritaires par Montpellier Méditerranée Métropole, qui mobilisera son contingent réservataire en conséquence.

Ainsi, les 352 relogements à réaliser avant le 1^{er} semestre 2022 dans le cadre du NPRU de la Mosson (estimation avril 2019), participent à l'objectif n°1 et l'objectif n°3 du Document Cadre de la CIL.

Le relogement de ces familles constitue un enjeu collectif et s'inscrit dans une stratégie partenariale, qui se traduit par la mise en place d'un dispositif de relogement inter-bailleurs formalisé dans une Charte Partenariale de Relogement.

Cette démarche partenariale est essentielle pour concilier les objectifs liés :

- aux parcours résidentiels positifs des ménages à reloger (prise en compte de leurs besoins, de leurs capacités financières, etc.),
- aux contraintes techniques nécessitant la réalisation de ces relogements dans un calendrier déterminé,
- Et aux enjeux de mixité et d'équilibre du territoire.

Ainsi, l'engagement en faveur des ménages prioritaires, relogés dans le cadre du Renouvellement Urbain et en situation de mutation est le suivant :

Chaque bailleur de logements sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole et l'ensemble des titulaires des droits de réservation sur ce patrimoine (hors Etat) s'engagent à consacrer au moins 25% de leur contingent aux publics prioritaires, dont 5% minimum pour les publics relevant de la priorité 1, 2 et 3 du Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Chaque bailleur et titulaire des droits de réservation est responsable de ces résultats et doit être impliqué pour une bonne atteinte des objectifs. Ainsi, chacun s'engage à transmettre annuellement à Montpellier Méditerranée Métropole les éléments permettant de justifier de l'atteinte de l'objectif chiffré n°3 du Document Cadre des orientations de la CIL.

2.3. Récapitulatif des objectifs quantifiés et territorialisés des bailleurs et des contributions des réservataires

Les signataires de la présente convention s'engagent à atteindre ou à contribuer aux objectifs suivants :

Attributions de logements	Bailleurs	Collectivités	Action Logement	Etat
Demandeurs à bas revenus (1^{er} quartile), et/ou relogés dans le cadre d'un NPRU ou d'une opération de requalification de copropriétés	25% des attributions hors QPV (et hors ex ZUS)* dont : 5 % minimum à consacrer aux relogements ANRU Pas de distinction entre bailleurs jusqu'à mi-parcours	Contribution à l'atteinte de 25% des attributions hors QPV (et hors ex ZUS)* dont : 5 % minimum à consacrer aux relogements ANRU		

* Attributions suivies de deux signes

Attributions de logements	Bailleurs	Collectivités	Action Logement	Etat
Autres demandeurs : 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles	50% des attributions en QPV (et ex ZUS)	Contribution à l'atteinte de 50% des attributions en QPV (et ex ZUS)		

Attributions de logements	Bailleurs	Collectivités	Action Logement	Etat
Publics prioritaires : priorités 1, 2, 3 et 4 du PDALHPD	25% des attributions effectuées sur le contingent de chaque bailleur, dont : au moins 5 % pour les priorités 1, 2 et 3	25% des attributions effectuées sur le contingent de réservation, dont : au moins 5 % pour les priorités 1, 2 et 3		100% des attributions effectuées sur le contingent de réservation

3. Mesures favorisant l'atteinte des objectifs

Les objectifs fixés aux bailleurs sociaux et aux réservataires, qui doivent rechercher une réponse aux ménages les plus en difficultés tout en favorisant l'équilibre territorial et la mixité sociale sont ambitieux.

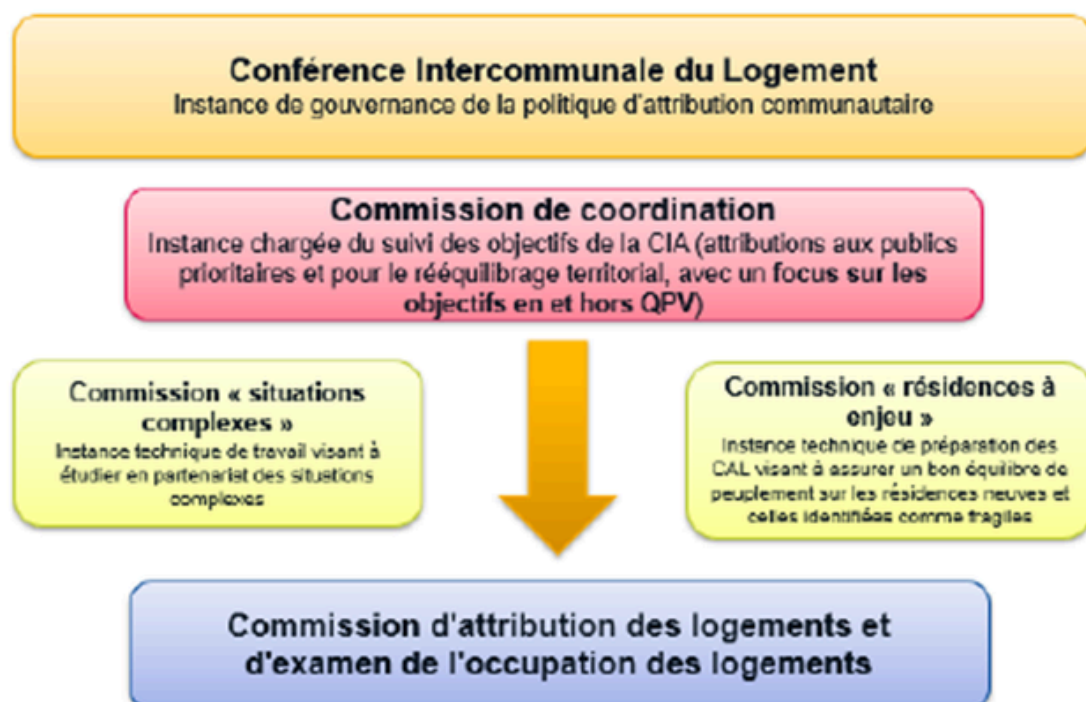
Pour concourir à leur atteinte, un certain nombre de mesures sont prévues. Elles portent sur la mise en place d'instances opérationnelles, le pilotage et l'animation du dispositif et son articulation avec les autres dispositifs existants, ainsi que sur la mise en place d'outils pour aider les partenaires à une meilleure connaissance des situations et à un meilleur partage de cette connaissance.

La Métropole, pilote de la convention intercommunale d'attribution, assurera un rôle principal de pilotage et d'animation des instances partenariales créées pour le suivi et l'évaluation des orientations fixées dans la CIA.

Ainsi, cette compétence suppose :

- de mobiliser l'ensemble des acteurs du champ de l'habitat pour une lecture partagée des enjeux et une co-construction des solutions applicables sur le territoire métropolitain et de s'appuyer sur une organisation partenariale décrite ci-après.
- de produire des éléments de connaissance de l'offre, de la demande, des attributions, à l'échelle intercommunale, communale et par quartier.

3.1. Gouvernance, instances de pilotage et articulation des dispositifs



3.1.1 La Conférence Intercommunale du Logement

En tant qu'instance de gouvernance de la politique d'attribution, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est chargée d'élaborer les orientations stratégiques en matière d'attributions et de mutations dans le parc social de la Métropole.

Co-présidée par le Président de la Métropole et le Préfet, la Conférence Intercommunale du Logement est composée de trois collèges : le collège des représentants des collectivités territoriales, le collège des représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions et le collège des représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL se réunit au moins une fois par an sous sa forme plénière pour assurer le suivi :

- ↳ de la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attributions
- ↳ de la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des demandeurs.

3.1.2 La commission de coordination de la CIA

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit la création d'une commission de coordination. Cette commission de suivi et d'évaluation émanant de la CIL est créée sous le pilotage de la Métropole et présidée par le président de la Métropole.

Cette instance se réunira minimum deux fois par an, une première fois pour travailler sur un bilan à mi-parcours, une seconde fois pour faire un bilan de l'année écoulée.

Cette instance aura vocation à :

- ↳ Evaluer l'atteinte des objectifs concernant les attributions aux ménages prioritaires et le rééquilibrage territorial ainsi que les freins et opportunités qui ont influencé ces résultats ;
- ↳ Faire un bilan des attributions en QPV et hors QPV, évaluer l'atteinte des objectifs fixés dans la CIA, identifier les points de blocage, mettre en évidence des difficultés particulières d'application des objectifs ;
- ↳ Faire remonter des situations insuffisamment prises en compte, soit dans la définition partagée des ménages prioritaires, soit dans la gouvernance, et contribuera en ce sens à l'évaluation globale du dispositif et aux ajustements auxquels il serait nécessaire de procéder ;
- ↳ Préconiser des mesures éventuelles à prendre pour améliorer le dispositif ;
- ↳ Préparer le rendu en Conférence Intercommunale du logement.

Modalités de fonctionnement de la commission de coordination :

- ↳ Pilotage / Secrétariat : Montpellier Méditerranée Métropole
- ↳ Membres : représentant de l'Etat, représentants des bailleurs, maires des communes concernées, représentants de la Métropole, Action Logement, les autres réservataires, etc..
Celle commission pourra fonctionner avec un partenariat élargi et adaptable aux situations rencontrées (membres invités selon la situation...).
- ↳ Fréquence : à minima 2 fois par an (avec la possibilité de fusionner avec une des séances plénières de la CIL)

3.1.3 La commission des « résidences à enjeu »

Les partenaires de la CIL souhaitent mettre en place une commission spécifique qui se réunira en amont des CAL pour les livraisons neuves (notamment en QPV) et sur les résidences identifiées comme étant particulièrement fragiles. Ce travail partenarial en amont des attributions est nécessaire pour veiller à ce que les propositions d'attributions réalisées sur ces résidences à enjeux soient concertées et partagées. Sur les livraisons neuves en particulier, il s'agit d'organiser sur de bonnes bases l'équilibre de peuplement dès les premières attributions.

Le fonctionnement et le rythme de ces commissions resteront souple (fréquences et membres à déterminer en fonction des besoins). Cette commission ne se substituera pas à la décision prise en CAL mais aura pour objectifs d'identifier en partenariat les profils de ménages à positionner en priorité pour assurer un bon équilibre de l'occupation.

Modalités de fonctionnement de cette commission :

- ↳ Pilotage / Secrétariat : Montpellier Méditerranée Métropole avec les bailleurs
- ↳ Membres : représentants de la Métropole, de l'Etat, du bailleur social, de la commune concernée et des réservataires
- ↳ Fréquence : au besoin, un planning prévisionnel annuel sera formalisée au regard des livraisons neuves prévues sur l'année

3.1.4 La commission des « situations complexes »

Cette commission facultative permet un suivi de dossiers identifiés comme particulièrement complexes, afin de trouver collectivement des réponses.

Les partenaires de la Métropole (communes, bailleurs, ...) examineront lors de cette commission des situations complexes ou bloquées, c'est-à-dire des situations présentant un cumul de difficultés d'ordre social et/ou économique, rendant l'accès à un logement social difficile. Ces situations complexes nécessitent un diagnostic partagé en vue d'identifier des solutions adaptées, voire alternatives.

La commission situations complexes aura pour objectif de :

- ↳ flécher en partenariat le dispositif adapté à la situation du ménage. Le demandeur sera alors au centre de la commission.
- ↳ trouver ensemble une solution pour les ménages qui ne peuvent prétendre à aucun dispositif particulier (commission DALO, MDES, SIAO...) mais dont la situation sera identifiée comme complexe.

Les réponses aux situations de handicap sont d'ores et déjà fléchées par les partenaires comme souvent problématiques, faute d'offre adaptée et pourront faire l'objet des premières commissions situation complexe. Une fois opérante, cette commission sera élargie à d'autres champs que celui du handicap (mutation, demandeurs « Poulidor » qui sont positionnés en 2^{ème} ou 3^{ème} rangs sur plusieurs CAL, délai identifié comme long, etc.).

Cette commission pourra également faire remonter certains profils récurrents de publics en difficulté sur le territoire afin d'identifier une éventuelle priorité 4 supplémentaire.

L'efficacité de ces commissions est conditionnée à un engagement de tous les acteurs à œuvrer pour apporter des solutions à ces situations.

Cette commission ne se substituera pas à la décision prise en CAL. Elle pourra, le cas échéant, émettre des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social.

Modalités de fonctionnement de cette commission :

- ↳ Pilotage / Secrétariat : Montpellier Méditerranée Métropole
- ↳ Membres : représentants de la Métropole, représentant de l'Etat, représentant de chaque bailleur social, réservataires, partenaires sociaux, associations etc.
 - ⇒ Cette commission pourra fonctionner avec un partenariat élargi et adaptable aux situations rencontrées (membres invités selon la situation...).
- ↳ Fréquence : 1 fois par trimestre, en fonction de l'actualité

3.1.5 Les Commissions d'Attribution de Logement et d'analyse de l'occupation

L'attribution des logements se décide de manière collégiale au sein de la Commission d'Attribution de Logement (CAL), qui reste souveraine pour prononcer les attributions. Les CAL sont mises en place par chaque bailleur social.

La CIA réaffirme que les communes sont des acteurs essentiels de l'attribution des logements locatifs sociaux dans le cadre de la politique intercommunale de la présente convention. La Loi ELAN donne aux maires une voix prépondérante en cas d'égalité des voix en Commission d'Attribution de Logement.

Montpellier Méditerranée Métropole a la possibilité de participer aux CAL, le président de l'EPCI en est membre de droit². Ainsi, la CAL reste souveraine dans la décision d'attribution d'un logement social, la nature des décisions que rend la CAL est orientée par les objectifs de la CIL. Les bailleurs co-signataires s'engagent à informer la Métropole des décisions d'attributions des CAL pour lui permettre de suivre la réalisation des objectifs fixés.

Une Charte de fonctionnement des CAL sera être mise en place afin d'inscrire et de préciser plus en détail le fonctionnement des CAL et de tendre vers une harmonisation des pratiques. Cette charte sera évaluée périodiquement en commission de coordination et proposera, le cas échéant, les évolutions nécessaires.

3.2. Outils de connaissance partagée et d'évaluation

Il s'agira de permettre à la Métropole de :

- ↳ vérifier l'atteinte des objectifs et les effets en matière d'équilibre territorial :
 - × suivre la répartition des attributions suivies de baux signés pour les objectifs d'accueil des ménages du premier quartile hors QPV.

² En cas d'existence de création d'une Conférence Intercommunale du Logement et de signature du Plan Partenarial de Gestion de la Demande

- ✱ suivre la répartition des attributions prononcées pour les objectifs d'accueil des ménages des quartiles 2, 3 et 4^{ème} quartile en QPV.
- actualiser le diagnostic établi dans le cadre de la CIL et analyser l'évolution de l'occupation
- suivre la contribution de chacun des réservataires dans l'accueil des ménages prioritaires

Mobiliser les sources statistiques et la vision qualitative des acteurs

Afin de réaliser un bilan des attributions, les bailleurs sociaux et les réservataires s'engagent à permettre un suivi des caractéristiques des attributaires de manière annuelle à la Métropole.

L'analyse de l'évolution de l'occupation du parc social sera rendue possible par l'exploitation de différentes bases de données statistiques alimentées par les bailleurs. Pour cela, les bailleurs transmettront les données RPLS et les données de l'enquête « Occupation du Parc Social ».

Les bailleurs s'engagent par ailleurs à faciliter la fiabilisation de l'ensemble de ces sources statistiques.

Les bailleurs et les autres partenaires apporteront également une vision qualitative afin d'alimenter les différentes instances de suivi. Ainsi les signataires s'engagent à communiquer les éléments permettant d'apprécier l'évolution du degré de fragilité des quartiers et des résidences de chaque commune de la Métropole.

Mettre en place, alimenter et exploiter un Atlas du logement social et de son occupation

La Métropole entend pérenniser le travail de recueil statistique sur le fonctionnement du parc locatif social initié dans le cadre de la mise en place de la CIL.

La construction d'un indice de vigilance statistique, sur la base d'indicateur RPLS et OPS, permettra de qualifier la situation des différents territoires au regard de l'indice moyen de la Métropole.

Afin de moduler les résultats statistiques, la vision qualitative pourra être intégrée à la constitution de l'indice de vigilance, par l'exploitation des systèmes de notation des résidences utilisés dans les Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs. Cette adaptation de l'indice de vigilance nécessitera cependant un engagement des bailleurs pour la transmission de ces éléments qualitatifs.

L'Atlas sera composé d'une représentation cartographique rendant compte de l'indice de vigilance à l'échelle des résidences, de tableaux reprenant les indicateurs clés par résidences et d'éléments de comparaison à différentes échelles (Métropole, commune, etc.).

Il s'agira alors de mesurer l'évolution de la fragilité sociale des résidences, des quartiers (IRIS, QPV) et des communes de la Métropole et d'évaluer l'efficacité des actions de rééquilibrage entreprises en matière de peuplement.

Mettre en place un suivi inter bailleur des refus de proposition

Deux possibilités sont aujourd'hui envisagées pour suivre les refus de proposition de logement par les ménages :

- L'utilisation du module de gestion partagée du SNE : cette solution offre l'avantage de fournir un outil partagé. En revanche, cet outil est en cours déploiement chez les bailleurs. Son alimentation va débuter et cela nécessitera quelques mois pour avoir le recul nécessaire pour vérifier s'il répond aux attentes. La question de la possibilité d'inscrire le motif du refus se pose notamment.
- Dans le cas inverse, un outil dédié devra être mis en place par les partenaires.

De façon transversale, les outils de connaissance partagée et d'évaluation nécessitent de l'ensemble des partenaires une rigueur dans leur saisie (notamment par les guichets enregistreurs, et la saisie des événements) et leur suivi.

3.3. Récapitulatif des actions de mise en œuvre de la CIA : feuille de route

Actions	Qui	Quand
Action 1 : Mise en place et alimentation d'un Atlas du logement social et de son occupation - Outil de suivi fiable et facilement actualisable (données RPLS et OPS), avec la construction d'un indice de vigilance statistique - Intégration de la vision qualitative des acteurs - Modalité de partage de l'outil	Métropole + bailleurs	Mise en place au 2 ^{ème} semestre 2019 Actualisation annuelle
Action 2 : Travail sur la fiabilisation de la donnée - Information sur les ressources lors du renseignement de la demande et de l'attribution sur le SNE - Information sur la localisation des attributions QPV/hors QPV lors du renseignement sur le SNE - Fiabilité des données OPS et RPLS pour analyser l'évolution de l'occupation et des caractéristiques du parc	Bailleurs + réservataires	Tout au long de la mise en œuvre de la CIA
Action 3 : Mise en œuvre de la charte de relogement du NPRU Mosson - Engagements des partenaires pour les relogements ANRU	Métropole + partenaires	Tout au long de la mise en œuvre de la CIA
Action 4 : Elaboration d'une charte des bonnes pratiques des CAL - Harmonisation des bonnes pratiques des CAL à l'échelle du territoire - Evaluation de la charte en commission de coordination	Métropole + bailleurs	2 ^{ème} semestre 2019 Evaluation annuelle
Action 5 : Mise en place des nouvelles instances opérationnelles de suivi et réunions régulières - Conférence Intercommunale du Logement - Commission de coordination - Commission situations complexes - Commission résidences à enjeux	Métropole	2 ^{ème} semestre 2019 Puis réunion des commissions : -1 fois par an pour la CIL -2 fois par an pour la commission de coordination -1 fois par trimestre pour la commission situations complexes -En fonction de l'actualité pour les autres commissions
Action 6 : Travail avec les bailleurs et les réservataires sur la gestion en flux des contingents - Identification des logements contingentés par réservataire - Concertation sur les modalités de calcul des logements en flux par réservataire, et du suivi des conventions de gestion	Métropole + bailleurs + réservataires	2 ^{ème} semestre 2019 et 1 ^{er} semestre 2020
Action 7 : Travail avec les bailleurs sur la question des loyers	Métropole + bailleurs	2 ^{ème} semestre 2019 et 1 ^{er} trimestre 2020

- Identification d'un loyer maximum à atteindre par taille de ménages pour loger le Q1 hors QPV - Analyse des capacités de l'offre actuelle en la matière - Identification des mécanismes permettant de pérenniser un flux de logements à bas prix hors QPV		
Action 8 : Bilan de mi-parcours et ré-interrogation des objectifs par la CIL - Analyse des objectifs des bailleurs et des contributions des réservataires, et étude de la possibilité d'objectifs de rééquilibrage différents par bailleurs - Bilan des instances de coordination, et possibilité de modifier ou de compléter la priorité 4 et les publics spécifiques de la CIL	Métropole + partenaires	Bilan 2 ^{ème} semestre 2021 Mis en œuvre des objectifs de la période 2022-2024

4. Durée et signature de la Convention Intercommunale d'Attribution

La Convention Intercommunale d'Attributions est élaborée pour une durée de 6 ans (2019-2024), et est annexée au Contrat de Ville et la Convention Pluriannuelle du NPRU Mosson-Cévennes.

Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle de l'atteinte de ces objectifs en Conférence Intercommunale du Logement, ainsi que d'un bilan de mi-parcours.

Tout nouveau bailleur de logements sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, et titulaire des droits de réservation sur ce patrimoine devra signer la présente convention dans un délai de 6 mois.

ANNEXE 4 : PPGDIP 2020 – 2025 – avenant n° 1 : système de cotation de la demande



Plan Partenarial de Gestion de la Demande et
d'Information des Demandeurs
2020 – 2025

Avenant n° I
Système de cotation de la demande

Montpellier Méditerranée Métropole

Sommaire

1-	RAPPEL DU CONTEXTE ET DU CADRE REGLEMENTAIRE	3
	<i>1.1 Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs 2020 – 2025</i>	<i>3</i>
	<i>1.2 Les principes de la cotation de la demande de logement social.....</i>	<i>3</i>
2-	LE SYSTEME DE COTATION DE LA DEMANDE DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE.....	4
	<i>2.1 La grille de cotation de la demande de logement social.....</i>	<i>4</i>
	2.1.1 Les critères gérés par les services de l'Etat	10
	2.1.2 Les critères gérés par les guichets enregistreurs et les bailleurs	10
	2.1.3 La gestion des « malus »	11
3-	L'EVALUATION DU SYTEME DE COTATION DE LA DEMANDE	12
4-	L'INFORMATION AUX DEMANDEURS	12

I- RAPPEL DU CONTEXTE ET DU CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs 2020 – 2025

Par délibération du 18 novembre 2019, Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de logements sociaux 2020-2025 (PPGDID).

Le PPGDID définit pour 6 ans les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs prévu à l'article L 441-2-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il formalise pour les bailleurs et réservataires du territoire les règles et les processus communs dans l'attribution des logements locatifs sociaux pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur à l'ensemble des parcs de logements et des territoires et favoriser la mixité sociale prévue par la politique intercommunale d'attribution.

Le PPGDID 2020-2025 de Montpellier Méditerranée Métropole précise les modalités :

- D'organisation du Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD).
- Et de la gestion partagée de la demande en logement social.

1.2 Les principes de la cotation de la demande de logement social

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) rend obligatoire la mise en place d'un système de cotation de la demande de logements sociaux pour notre territoire, dont l'entrée en vigueur a été fixée au 31 décembre 2023 par la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS).

Le système de cotation de la demande consiste à la définition d'une grille de critères permettant l'attribution de points aux dossiers des demandeurs de logements sociaux au regard de leur situation individuelle. Elle a pour but d'informer le demandeur en lui indiquant où se situe sa demande par rapport aux autres demandes analogues. Elle répond à un objectif de transparence de la gestion des demandes de logements sociaux et définit les modalités de priorisation sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole.

Pour les acteurs des attributions (bailleurs, réservataires et collectivités), la cotation permet d'identifier les dossiers répondant aux enjeux locaux, et de refléter la politique d'attribution du territoire pour l'accès prioritaire aux logements sociaux.

Le système de cotation est donc un guide pour les partenaires dans le choix de candidats lors du rapprochement entre l'offre et la demande, et un outil d'aide à la décision en commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) qui restent souveraines.

La cotation de la demande n'est pas opposable aux réservataires et aux décisions des Commissions d'Attribution des Logements.

La cotation de la demande n'est pas le seul élément qui détermine l'attribution du logement. L'offre et les caractéristiques du logement disponible à la location, mais aussi la prise en compte de l'environnement dans

lequel se situe le logement et la cohérence avec les objectifs de mixité sociale portés par la CIL, peuvent également participer au choix des candidats.

Les critères de la grille de cotation doivent permettre le relogement des publics prioritaires (DALO, sortants AHI, MDES, etc.) tout en veillant aux équilibres d'occupation dans les résidences du parc social. Elle sera articulée avec les orientations de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Montpellier Méditerranée Métropole traduites dans la Convention Intercommunale d'Attribution à réviser en 2024, et notamment avec les enjeux de peuplement à l'échelle plus fine des résidences du parc social comme prévu par l'article 84 de loi 3DS du 21 février 2022.

Article 84, Loi n°2022-217 du 21 février 2022

« La convention intercommunale d'attribution (...) définit Pour chaque bailleur social, une liste fixant les résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale, annexée à la convention et adressée tous les trois ans. Cette liste est établie en fonction des conditions d'occupation de ces résidences, selon des critères définis par décret en Conseil d'Etat ; »

« Dans une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale identifiée dans la convention intercommunale d'attribution prévue à l'article L. 441-1-6 du présent code, le fait pour un ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'accroître la fragilité en matière d'occupation sociale de la résidence peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social dans cette résidence. Dans ce cas, le premier logement social vacant situé hors d'une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale dans le périmètre de la convention intercommunale et adapté à la situation du ménage doit lui être proposé. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères permettant d'identifier ces ménages. »

Concernant les relogements réalisés dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Mosson-Cévennes, les ménages ANRU font l'objet d'une procédure de priorisation et d'attribution dédiées. A ce titre ils ne sont pas concernés par la cotation de la demande.

2- LE SYSTEME DE COTATION DE LA DEMANDE DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

Montpellier Méditerranée Métropole a fait le choix d'utiliser le module de cotation national déployé par le Ministère délégué au logement dans le cadre du Système National d'Enregistrement. Cet outil sera paramétré par les services de la Métropole sur la base du système de cotation décrit ci-après.

2.1 La grille de cotation de la demande de logement social

La grille de cotation ci-dessous présentée s'inscrit dans l'obligation réglementaire du respect des objectifs de l'article L441 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Elle traduit la politique d'attribution applicable sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole pour l'accès prioritaire aux logements sociaux en prenant en compte :

- les priorités définies à l'article L441-I du CCH et figurant dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)
- et les enjeux de mixité sociale, via notamment la situation professionnelle des demandeurs et la valorisation des travailleurs « clés » du territoire conformément à l'article 78 de la loi n° 2022-217 (loi 3DS).

Article 78, Loi n°2022-217 du 21 février 2022

« (...), la convention intercommunale d'attributions (...) fixe un objectif d'attributions aux demandeurs de logement exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation. Les modalités de mise en œuvre du présent alinéa sont précisées par la conférence intercommunale du logement en fonction des besoins du territoire ».

Publics prioritaires du PDALHPD (article L441-L CCH) :

Demandes reconnues prioritaires après examen de la situation.

DALO : • Demande de + 36 mois sans proposition, • Dépourvu de logement/hébergé chez un particulier • Logé dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, • Avoir une décision de justice d'expulsion sans solution de relogement • Hébergé dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou logé dans un logement de transition depuis plus de 18 mois, • Logement non décent ou en sur-occupation avec une personne en situation de handicap ou au moins un enfant mineur, • Personne en situation d'handicap dans un logement inadapté	+ 200
Prioritaire reconnu sortants AHI Personnes ou ménages sortant de structures ou de dispositifs d'Accueil, d'Hébergement ou d'Insertion (AHI) en capacité d'accéder à un logement autonome	+ 90
Prioritaire reconnu MDES (Ménage en Difficulté Economique et Sociale) <u>Condition :</u> revenu imposable < 60% PLUS • Logement insalubre ou saturnisme avéré (arrêté obligatoire datant de trois mois au minimum) • Logement non décent avec personne handicapée ou enfant mineur (constat de non-décence transmis par la CAF ou la MSA datant de 6 mois au minimum) • Surpeuplement avéré (référence CCH en m²), avec enfant mineur à charge ou handicap (copie du bail et justificatif CAF ou MSA) • Coût du loyer inadapté suite à une chute brutale des ressources (justificatifs de la baisse de ressources) • Fin de bail pour reprise / vente (copie du congé donné par le propriétaire, daté et avec mention du mode d'envoi) • Expulsion dès le stade de l'assignation (sans dette ou de bonne foi) avec diagnostic de relogement (justificatif de l'assignation) • Personnes étant hébergées en Appartement de Coordination Thérapeutique • Ménage en habitat précaire (cabanon, mobil-home, caravane, logement saisonnier, hôtel, résidence hôtelière.) dont la date d'entrée dans les lieux est supérieure à 1 an et en capacité d'assumer un logement (parcours résidentiel à préciser) • Personnes victimes de violences infra-familiales au domicile (dépôt de plainte : copie, date d'enregistrement et lieu) • Personnes autorisées par le Préfet sur avis de la commission chargée d'organiser et coordonner l'action en faveur des victimes de la prostitution, du proxénétisme et de la traite des êtres humains • Personnes victimes d'agression avec ordonnance d'éloignement en vigueur obligatoire • Jeunes sortants d'un accueil pris en charge dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance et en capacité d'assumer un logement autonome.	+ 80

Prioritaire reconnu « priorité 4 » Condition : revenu imposable < 60% PLUS • Logement inadapté techniquement à un handicap reconnu • Décohabitation : hébergé avec risques avérés de dégradation de la situation, séparation conjugale • Jeunes (- 30 ans) en situation de précarité • Gens du voyage dans un processus de sédentarisation • Mal logées et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée • Loyer élevé supérieur à 65% des ressources • Personnes âgées (+ 65 ans) précaires rencontrant des difficultés de maintien dans leur logement • Actifs précaires rencontrant des difficultés d'ordre financier pour se loger dans le privé	+ 70
Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords	+70
Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	+70
Personnes victime de l'une des infractions de traite des êtres humains ou proxénétisme	+70

Critères et pondération des demandes :

		Demande hors mutation	Demande en mutation	+ Publics prioritaires PDALHPD si conditions remplies
Ancrage territorial	Habite dans la commune Le critère est calculé automatiquement à partir : - de la ville du logement actuel - de la ville souhaitée pour le futur logement Le critère est validé si les villes correspondent	+ 90	+ 90	
	Habite dans l'intercommunalité Le critère est calculé automatiquement à partir : - de la ville du logement actuel - de la ville souhaitée pour le futur logement Le critère est validé si les villes appartiennent à la même EPCI	+ 50	+ 50	
	Habite la commune depuis plus de 2 ans Le critère est validé manuellement par les bailleurs au moment de l'instruction du dossier avant passage en CAL à partir : - de la ville de résidence figurant sur l'avis d'imposition N-2 - de la ville du logement présenté en CAL Le critère est validé si les villes correspondent	+ 60	+ 60	
Situation professionnelle	Travaille dans la commune Le critère est calculé automatiquement à partir : - de la ville du lieu de travail principal - de la ville souhaitée pour le futur logement Le critère est validé si les villes correspondent	+ 65	+ 65	
	Travaille dans l'intercommunalité Le critère est calculé automatiquement à partir : - de la ville du lieu de travail principal - de la ville souhaitée pour le futur logement Le critère est validé si les villes appartiennent à la même EPCI	+ 65	+ 65	
	Travailleurs « clés » Le critère est validé manuellement par les bailleurs sur demande d'un travailleur « clé » ou lors de l'instruction du dossier (justificatifs : Contrat de travail, Attestation de l'employeur)	+ 180	+ 180	
	Rapprochement domicile/travail des travailleurs « clés » habitant hors intercommunalité	+ 70	+ 70	

	Le critère est validé manuellement par les bailleurs pour les demandes validant le critère « Travailleurs clés » + « Travail dans l'intercommunalité », et dont le domicile est hors EPCI (justificatif domicile/hébergement)			
	Assistant familial ou maternel à son domicile Le critère est validé automatiquement si le champ "Assistant familial ou maternel" est coché par le demandeur ou le codemandeur	+ 90	+ 90	
	Travailleurs pauvres (relevant du 1er quartile) Le critère est calculé à partir : - des ressources du demandeur - des ressources du conjoint ou du codemandeur - des ressources des autres personnes fiscalement à charge Le critère est validé automatiquement si toutes les conditions suivantes sont respectées : - le critère 1er quartile est validé - un des champs suivants est coché ou saisi : "salarié du privé", "agent de l'Etat", "assistant familial ou maternel", "salaire ou revenu d'activité", "prime d'activité."	+ 90	+ 90	
	CDD ou intérim Le critère est validé automatiquement si au moins un champ suivant est coché : - "Vous êtes en CDD ou intérim" ou, - "Votre conjoint ou codemandeur est en CDD ou intérim"	+ 50	+ 50	
	A vécu une période de chômage de longue durée Le critère est validé automatiquement si au moins un champ suivant est coché : - "Vous avez vécu une période de chômage de plus d'un an" ou, - "Votre conjoint ou votre codemandeur a vécu une période de chômage de plus d'un an"	+ 10	+ 10	✓
	Parents en divorce ou séparation Le critère est validé automatiquement si le champ suivant est coché : - "Divorce ou séparation" et si il y a au moins : - un enfant à charge ou - un enfant en droit de visite	+ 110	+ 110	
Situation du ménage	Personne en situation de handicap ou ayant à charge une personne en situation de handicap Le critère est validé automatiquement si un des champs suivant est coché ou saisi : - "Nombre de personnes en situation de handicap" - "Allocation adulte handicapé (AAH)" - "Allocation d'éducation d'enfant handicapé" - "Allocation journalière de présence parentale" - "Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie"	+ 30	+ 30	✓
	Violence au sein du couple ou menace de mariage forcé Le critère est validé automatiquement si le champ suivant est coché : - "Violence au sein du couple ou menace de mariage forcé"	+ 30	+ 30	✓
	Jeunes sortants de l'ASE Le critère est validé automatiquement si le champ "Pris en charge par le service de l'aide sociale à l'enfance (ASE) ou sorti de cette prise en charge depuis moins de 3 ans" est coché.	+ 10	+ 10	✓
	1er quartile de ressources Le critère est validé automatiquement à partir du moment que le demandeur appartient au 1 ^{er} quartile des demandeurs. Le quartile d'appartenance de la demande est obtenu à partir : - des ressources du demandeur - des ressources du conjoint ou du co-demandeur - des ressources des autres personnes fiscalement à charge	+ 30	+ 30	

		Demande hors mutation	Demande en mutation	+ Publics prioritaires PDALHPD si conditions remplies
Situation logement actuel	Taux d'effort trop élevé supérieur ou égal à 45% Le critère est calculé automatiquement selon le calcul suivant : (montant mensuel loyer + charges - aide au logement) / somme des ressources de l'ensemble des personnes appelées à vivre au foyer, soit le demandeur, le conjoint ou le codemandeur, les personnes à charges. Ce montant est ensuite comparée à une valeur seuil définie à l'échelle de 3M, soit 45%.	+ 110	+ 110	
	Logement repris ou mis en vente par son propriétaire Le critère est validé automatiquement si le champ suivant est coché : "logement repris ou mis en vente par son propriétaire"	+ 110	+ 110	
	Personnes menacées d'expulsion sans relogement Le critère est validé automatiquement si le champ suivant est coché : "En procédure d'expulsion"	+ 10	+ 10	✓
	Personne dépourvue de logement et d'hébergement Le critère est validé automatiquement si au moins 1 champ suivant est coché : - "Sans abri, habitat de fortune, bidonville" - "Camping" - "Habitat mobile"	+ 10	+ 10	✓
	Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou logement de transition Le critère est validé automatiquement si au moins 1 champ suivant est coché : - "Logé au logement foyer" - "Résidence hôtelière à vocation sociale" - "Structure d'hébergement" - "Centre départemental de l'enfance" - "Logement temporaire"	+ 10	+ 10	✓
	Personne logée en appartement de coordination thérapeutique Le critère est validé automatiquement si le champ suivant est coché : " En appartement de coordination thérapeutique"	+ 10	+ 10	✓
	Personnes hébergées par des tiers Le critère est validé si au moins 1 champ suivant est coché : - "Chez les parents ou chez les enfants" - "Chez un particulier" - "A l'hôtel"	+ 10	+ 10	✓
	Logement indigne Le critère est validé automatiquement si le champ suivant est coché : - "Logement indigne"	+ 30	+ 30	✓
	Logement non décent avec au moins un mineur Le critère est validé automatiquement si le champ suivant est coché : - "Logement non décent" et s'il y a au moins : - un enfant à charge ou, - un enfant en droit de visite ou, - codemandeur de moins de 18 ans	+ 10	+ 10	✓
	Sur occupation avec au moins un mineur Le critère est validé automatiquement si au moins 1 critère suivant est validé : - "Sur-occupation (nombre de pièces)" - "Sur-occupation (surface)" et s'il y a au moins : - un enfant à charge ou, - un enfant en droit de visite ou, - codemandeur de moins de 18 ans	+ 10	+ 10	✓

		Demande hors mutation	Demande en mutation	+ Publics prioritaires PDALHPD si conditions remplies
Ancienneté demande	Le critère est validé automatiquement à partir de la date de dépôt de la demande. Demande de 1 et ≤ 2 ans	+ 10	+ 10	
	Demande de > 2 et ≤ 3 ans	+ 20	+ 20	
	Demande de > 3 et ≤ 5 ans	+ 30	+ 30	
	Demande de > 5 et ≤ 10 ans	+ 40	+ 40	
	Demande de > 10 ans	+ 50	+ 50	
Suivi de la demande	Demande « Poulidor », au moment du 3ème passage en CAL sans attribution Le critère est validé manuellement par les bailleurs au moment de l'instruction du dossier avant passage en CAL. Le critère est valide si le dossier du demandeur a été présenté deux fois en CAL sans proposition d'attributions.	+ 90	+ 90	
	Malus si refus d'un logement adapté à sa composition familiale, ses ressources ou son handicap Ce critère est validé manuellement par les bailleurs. Il s'applique en cas de refus d'une proposition adaptée de logement (l'absence de réponse vaut refus). La minoration de points s'applique dès le premier refus pendant une durée de 24 mois. <i>N.B. : Les demandes ayant un critère de priorité DALO, sortants AHL, MDES et « Priorité 4 » ne sont pas concernés par ce critère</i> Voir partie 2.1.3 La gestion des « malus »	- 100	- 100	
Demande en mutation	Personnes âgées en difficulté financière dans un logement trop grand Le critère est calculé à partir : - de l'âge du demandeur - de l'âge du ou des co-demandeurs - de l'âge des personnes à charge Le critère est validé automatiquement si toutes les conditions suivantes sont respectées : - le champ « Vous êtes locataire d'un logement social (HLM) » est coché - au moins le demandeur ou l'un des codemandeurs ou l'une des personnes à charge a 60 ans et plus - le champ "Logement trop cher" est coché ou le critère "taux d'effort trop élevé supérieur ou égal à 45%" est validé - le critère "sous-occupation" est validé		+ 70	
	Personnes âgées dans un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie Le critère est calculé à partir : - de l'âge du demandeur - de l'âge du ou des co-demandeurs - de l'âge des personnes à charge Le critère est validé automatiquement si toutes les conditions suivantes sont respectées : - le champ « Vous êtes locataire d'un logement social (HLM) » est coché - au moins le demandeur ou l'un des codemandeurs ou l'une des personnes à charge a 60 ans et plus - le champ "Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie" est coché		+ 70	
	Sur occupation (pièces) Le critère est calculé à partir : - du nombre de pièces du logement actuel - du nombre de personnes dans le foyer Le critère est validé automatiquement si : - le champ « Vous êtes locataire d'un logement social (HLM) » est coché - le nombre de personnes dans le foyer > nombre de pièces du logement actuel + 1		+ 70	

Sous occupation (pièces) Le critère est calculé à partir : - du nombre de pièces du logement actuel - du nombre de personnes dans le foyer Le critère est validé automatiquement si : - le champ « Vous êtes locataire d'un logement social (HLM) » est coché - le nombre de personnes dans le foyer < nombre de pièces du logement actuel - 1		+ 130	
Malus si procédure pour troubles de voisinage ou pour violence envers un employé (bailleurs ou collectivités) Ce critère est validé manuellement par Montpellier Méditerranée Métropole après saisie par une collectivité et/ou un bailleur suite à une procédure (dépôt de plainte), portée par un bailleur ou une collectivité à l'encontre d'un locataire du parc social, pour troubles de voisinage ou pour violence envers un agent/salarié/prestataire. Il s'applique après étude de la demande de validation du malus par la Commission de Coordination de la Convention Intercommunale d'Attribution. La durée d'application du malus est de 36 mois. Voir partie 2.1.3 La gestion des « malus »		- 150	

Les points de la cotation de la demande sont attribués automatiquement aux demandeurs au regard des éléments de sa demande de logement social (dossier Cerfa) enregistrée sur le Système National d'Enregistrement (SNE), soit par un guichet enregistreur, soit par le demandeur via le Portail Grand Public www.demande-logement-social.gouv.fr. Aussi, il convient d'inviter le demandeur à s'assurer de la mise à jour des éléments de son dossier, et à fiabiliser sa situation par des pièces justificatives afin que les critères puissent être pris en compte au moment de l'instruction du dossier et par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol).

Certains critères, dits « locaux », sont saisis manuellement. Les modalités de gestion de ces critères sont décrites ci-dessous. Chaque acteur en charge de la gestion de ces critères doit mettre en place l'organisation nécessaire pour leur mise en place et leur suivi dans le cadre du système de cotation de la demande pour le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole.

2.1.1 Les critères gérés par les services de l'Etat

La saisie manuelle pour l'attribution et le retrait des critères « locaux » suivants relève de la gestion des services de l'Etat, à savoir de la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) :

- Prioritaire reconnu sortants AHI
- Prioritaire reconnu MDES

La DDETS assurera également la saisie manuelle des demandes relevant des critères :

- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- Personnes victime de l'une des infractions de traite des êtres humains ou proxénétisme

2.1.2 Les critères gérés par les guichets enregistreurs et les bailleurs

La saisie manuelle pour l'attribution et le retrait des critères « locaux » ci-dessous sera réalisée par les guichets enregistreurs :

- Travailleurs « clés »
- Rapprochement domicile/travail des travailleurs « clés » habitant hors intercommunalité

Les critères identifiés lors de l'instruction d'une demande et/ou en vue de sa présentation en commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) seront saisis manuellement par les bailleurs :

- Prioritaire reconnu « priorité 4 »
- Habite la commune depuis plus de 2 ans

- Demande « Poulidor »

Les réservataires pourront signaler aux bailleurs les demandes pouvant relever de ces critères lors des désignations des candidats sur leur contingent.

2.1.3 La gestion des « malus »

Deux critères « malus » donnent lieu à un retrait de points d'une demande :

Refus d'un demandeur d'un logement adapté :

Ce malus ne s'applique pas aux publics prioritaires.

Les demandes ayant un critère de priorité DALO, sortants AHI, MDES ou « Priorité 4 » refusant d'un logement adapté perdent leur priorité et les points s'y attachant (exemple 200 points pour les DALO). L'annulation du critère de priorités sur le SNE est gérée par les services de l'Etat pour les publics DALO, sortants AHI, MDES, et par les bailleurs pour la « Priorité 4 ».

Un logement est considéré comme adapté lorsque :

- le loyer et les charges sont en rapport avec les ressources du demandeur
- la typologie correspond à la composition familiale du demandeur
- la commune souhaitée est conforme à ce qui est indiqué dans la demande (*hors ménages DALO dont la proposition peut être à l'échelle départementale selon la situation du ménage*)
- et il est tenu compte du handicap et des besoins d'adaptation indiqués dans la demande et dans le « Complément à la demande de logement social : Logements adaptés au(x) handicap(s) et à la perte d'autonomie »

Le demandeur est informé au moment de la proposition qu'un refus d'un logement adapté ou une absence de réponse induira l'application d'un malus sur sa demande.

Le bailleur saisit manuellement le malus après réception ou constat du refus d'un logement adapté, et le demandeur est informé via le Portail Grand Public de l'état de sa demande.

Le demandeur pourra faire appel dans un délai d'un mois auprès du bailleur, en justifiant que le logement proposé n'était pas adapté à sa demande. En cas de désaccord, le bailleur ou le demandeur ont la possibilité de saisir Montpellier Méditerranée Métropole qui réunira la Commission de Coordination de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) pour examiner la proposition du bailleur et le refus du demandeur pour émettre un avis sur l'application du malus.

Le malus est applicable pour une durée minimum 24 mois. Passé ce délai, le demandeur pourra saisir par écrit le bailleur pour demander la levée du malus.

Procédure portée par un bailleur ou une collectivité à l'encontre d'un locataire du parc social, pour troubles de voisinage ou pour violences envers un agent/salarié/prestataire :

Après dépôt de plainte pour troubles de voisinage ou pour violences envers un agent/salarié/prestataire, la collectivité et/ou le bailleur peuvent saisir Montpellier Méditerranée Métropole pour demander l'application d'un malus. La Métropole réunira la Commission de Coordination de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) pour examiner la demande et informe le demandeur de la procédure.

Si la commission donne un avis favorable à la demande de malus, celui-ci sera saisi manuellement par Montpellier Méditerranée Métropole, qui informe le demandeur de cette saisie qui pourra faire appel dans un délai d'un mois auprès de la commission. Le demandeur est informé via le Portail Grand Public de l'état de sa demande.

Le malus est applicable pour une durée minimum 36 mois. Passé ce délai, le demandeur pourra saisir par écrit Montpellier Méditerranée Métropole pour demander la levée du malus.

Extrait CIA : Commission de Coordination

Secrétariat : Montpellier Méditerranée Métropole

Membres : représentant de l'Etat, représentants des bailleurs, maires des communes concernées, représentants de la Métropole, Action Logement, les autres réservataires, etc.

Cette commission pourra fonctionner avec un partenariat élargi et adaptable aux situations rencontrées (membres invités selon la situation traitée).

3- L'EVALUATION DU SYTEME DE COTATION DE LA DEMANDE

Conformément à l'article R. 441-2-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, six mois avant la fin du PPGDID 2020-2025, une évaluation du celui-ci sera réalisée et soumis à la Conférence Intercommunale du Logement. Cette évaluation portera sur l'ensemble des éléments du plan, à savoir :

- L'organisation du service d'accueil et d'information,
- La gestion partagée de la demande en logement social, et notamment le traitement des demandes émanant des ménages en difficultés,
- Le système de cotation de la demande.

L'évaluation du système de cotation de la demande examinera notamment :

- La mise en œuvre opérationnelle des critères locaux, avec notamment :
 - o L'identification des travailleurs « clés »
 - o La gestion des malus, avec une analyse de l'évolution des refus
- L'impact de la cotation de la demande sur le traitement des demandes prioritaires
- Les modalités d'information et d'accompagnement des demandeurs,
- L'appropriation et la prise en compte de la cotation de la demande dans les commissions d'attribution des bailleurs,
- Et de façon générale une analyse de l'évolution de la demande et des attributions après une première année de mis en œuvre de la cotation de la demande.

Cette évaluation permettra également d'étudier la pertinence de nouveaux outils dans le cadre d'une gestion partagée des demandes, comme une bourse d'échanges inter-bailleurs, la location choisie, etc.

L'évaluation du PPGDID 2020-2025 sera réalisée au premier semestre 2025 et alimentera les travaux pour l'élaboration du second Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs dans les conditions prévues à l'article R. 441-2-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

4- L'INFORMATION AUX DEMANDEURS

L'information aux demandeurs sur le système de cotation de la demande s'organise :

- à la fois sur le Portail Grand Public www.demande-logement-social.gouv.fr, où le demandeur sera informé au moment du dépôt ou du renouvellement d'une demande de logement social :

- de la cotation de sa demande, et il sera invité à se rapprocher d'un guichet d'enregistrement afin, le cas échéant, de faire valoir les critères locaux relatifs à sa demande nécessitant la validation d'un guichet,
 - du positionnement de sa demande par rapport à des demandes analogues (même typologie, même niveau de ressources et même commune souhaitée),
 - du délai moyen d'attente de sa demande sur la commune demandée.
- et par les partenaires du PPGDID, dans le cadre du fonctionnement du Service d'Information et d'Accueil du Demandeur (SIAD). Pour cela, Montpellier Méditerranée Métropole mettra en place pour chaque niveau d'accueil :
- Des outils de communication : plaquette d'information et page dédiée sur son site, expliquant au demandeur les critères de la cotation et leur pondération applicables sur territoire de Montpellier Méditerranée Métropole (dont les modalités des malus affectés à leur dossier pour certains critères), et le fait que la cotation de sa demande peut évoluer en fonction de la complétude de son dossier et d'éventuels changements de situation.
 - Des formations à destination des agents d'accueil des lieux dédiés, et des personnes en charge de l'accompagnement des ménages en difficultés.

ANNEXE 5



Direction départementale des territoires et de la mer
Service habitat et affaires juridiques

Affaire suivie par : Aïda Lakehal
Téléphone : 04 67 61 00
Mél : aida.lakehal@herault.gouv.fr

Montpellier, le 02 AVR. 2024

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°DDTM34-2024-03-14772

Dérogation aux plafonds de ressources pour l'attribution de logements locatifs sociaux dans les quartiers prioritaires de la ville de Montpellier

Le préfet de l'Hérault

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 441-1, R441-1-1 et L 442-3-1-1 ;

VU la loi n°96-162 du 4 mars 1996 ;

VU le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains ;

VU la circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;

VU le décret n° 2023-1364 du 29 décembre 2023 relatif aux dérogations aux conditions de ressources pour accéder au logement social ;

Considérant l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2022-04-12893 du 5 avril 2022 instaurant une dérogation aux plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la ville de Montpellier pour une durée d'un an, soit jusqu'au 5 avril 2023 ;

Considérant l'intérêt de favoriser la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) par l'accueil d'une population plus diversifiée dans le parc social sous occupé, en renouvelant la dérogation aux plafonds de ressources ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : dans les conditions énumérées aux articles suivants, des dérogations aux plafonds de ressources pour l'accès aux logements conventionnés à l'APL des organismes HLM sont accordées pour l'attribution de logements situés dans les QPV de la ville de Montpellier, dont les périmètres ont été arrêtés en application du décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023.

ARTICLE 2 : sont concernés les logements des immeubles du parc HLM en location à la date de l'arrêté, à l'exception des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).

ARTICLE 3 : le dépassement des plafonds de ressources peut aller jusqu'à 1,3 fois le plafond de ressources défini dans l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif, modifié annuellement.

ARTICLE 4 : un bilan annuel des attributions effectuées au titre du présent arrêté sera mis en place par les bailleurs sociaux bénéficiaires, et transmis au représentant de l'État dans le département. Les informations suivantes seront renseignées pour chaque logement concerné :

- Nom du QPV,
- adresse du logement attribué,
- type de financement du logement,
- situation et composition familiales du locataires entrant (préciser s'il s'agit d'une mutation interne),
- revenus imposables du locataire entrant.

ARTICLE 5 : la dérogation est valable 3 ans à partir de la publication du présent arrêté.

ARTICLE 6 : le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général
Frédéric POISOT

La présente décision peut, dans le délai maximal de deux mois suivant sa notification ou sa publication, faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet de l'Hérault – 34 place des Martyrs de la Résistance – 34062 MONTPELLIER CEDEX 2, soit hiérarchique auprès du Ministre de la Transition écologique – 246, boulevard Saint-Germain – 75007 PARIS. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Montpellier – 6 rue Pitot – 34000 MONTPELLIER dans le délai maximal de deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision, ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible via le site www.telerecours.fr