



# Convention intercommunale d'attributions

2026-2031

## Sète Agglopôle Méditerranée

# Sommaire

<b>1. Préambule</b>	<b>4</b>
Cadre fixé par la loi et le PDALHPD	4
Champ d'application et durée de la convention	4
Rappel de la démarche engagée par Sète Agglopôle Méditerranée	6
<b>2. Eléments de diagnostic</b>	<b>7</b>
<b>3. Les objectifs réglementaires d'attribution de logements sociaux</b>	<b>9</b>
Les objectifs d'attribution hors QPV aux demandeurs du 1 <sup>er</sup> quartile ou relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain	9
Les objectifs d'attribution en QPV à des ménages autres que ceux du 1 <sup>er</sup> quartile	9
Les objectifs d'attribution aux publics prioritaires	10
D'autres actions concourant à l'atteinte des objectifs réglementaires	11
<b>4. Les orientations et objectifs retenus</b>	<b>12</b>
Orientation 1 : Renforcer la mixité sociale dans le parc, assurer son accessibilité aux plus modestes	12
Action 1 : Améliorer la connaissance du parc et de son occupation	12
Action 2 : Favoriser la mixité sociale à l'échelle des résidences	15
Action 3 : Engager une réflexion globale sur la maîtrise des charges locatives au sein du parc social pour améliorer son accessibilité aux ménages à faibles revenus	16
Action 4 : Définir et mettre en œuvre une stratégie de communication visant à renforcer l'attractivité des QPV et du projet de rénovation urbaine auprès de nouveaux habitants	17
Orientation n°2 : Faciliter l'accès au logement pour les publics spécifiques et prioritaires	18
Action 5 : Mieux répondre aux demandes des publics relevant de critères de priorité	18
Action 6 : Renforcer la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social et le recours au droit des ménages afin de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des publics les plus fragiles	20
Action 7 : Favoriser la mobilisation du parc adapté pour les personnes en situation de handicap, les PMR et les personnes en perte d'autonomie	21
Orientation n°3 : Œuvrer pour fluidifier la gestion des attributions	23
Action 8 : Renforcer les attributions aux demandeurs de mutation	23
Action 9 : Finaliser la mise en place de la gestion en flux et s'en saisir pour clarifier les contingents de réservations, fluidifier la gestion des attributions et améliorer la satisfaction des demandeurs	25

Orientation n°4 : Renforcer le rôle de SAM et poursuivre une démarche partenariale de suivi et d'évaluation	27
Action 10 : Faire le lien avec le prochain PLH en vue de donner accès à une offre accessible	27
Action 11 : Réaliser un suivi biannuel de la demande et des attributions de logements sociaux	28
Action 12 : Mettre en place, animer et participer aux travaux de la commission de coordination	29
Action 13 : Réaliser un suivi de la mise en œuvre de la CIA	30
<b>5. Les instances partenariales mises en place dans le cadre de la CIA</b>	<b>31</b>
<b>6. Rappel des engagements des partenaires dans la mise en œuvre de la convention</b>	<b>32</b>
<b>7. Signataires</b>	<b>35</b>

## 1. Préambule

Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Sète Agglopôle Méditerranée a, conformément aux obligations du Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L.441-1-5, délibéré le 20/04/2017 pour autoriser la création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Une première Convention intercommunale d'attributions (CIA) a été signée avec les partenaires de Sète Agglopôle Méditerranée le 26/08/2020. Celle-ci arrivant à échéance, les travaux de révision de la CIA ont été engagés, en vue d'une signature concomitante à l'adoption du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID), dont l'élaboration avait été engagée par délibération du Conseil du 21/03/2024.

### 1.1. Cadre fixé par la loi et le PDALHPD

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié et complété les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) concernant les attributions de logements sociaux. La réforme des attributions de logements sociaux concerne trois mesures principales :

- **Ouvrir tous les quartiers aux plus modestes** : Au moins 25 % des attributions réalisées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville devront être consacrées aux 25 % des demandeurs de logement social les plus pauvres.
- **Mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires** : Action Logement Services, les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux sur les logements libres de réservation, devront eux aussi, comme l'Etat le fait déjà pour la totalité de son contingent « publics prioritaires », consacrer 25 % de leurs attributions aux ménages bénéficiant du droit au logement opposable (DALO) et aux autres demandeurs prioritaires.
- **Clarifier les critères de priorité dans le logement social** : les EPCI ont la possibilité de déterminer les conditions dans lesquelles les critères de priorité définis par l'article L. 441-1 du CCH sont pris en compte et de mettre en place une cotation des demandes de logement social.

Plus largement, la réformes des attributions réponds aux enjeux suivants :

- Simplifier les démarches des demandeurs, pour plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution ;
- Instaurer un droit à l'information du public et des demandeurs de logement social ;
- Favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers ;
- Mettre en œuvre une politique intercommunale et partenariale de la gestion des demandes et de la politique d'attribution.

Le PDALHPD de l'Hérault, adopté pour la période 2024-2029, définit les publics prioritaires sur le territoire départemental, selon quatre niveaux de priorité :

- Priorité 1 : ménages reconnus prioritaires et urgents DALO ;
- Priorité 2 : ménages sortant de structures AHI ;
- Priorité 3 : ménages cumulant des difficultés économiques et sociales (publics MDES) ;
- Priorité 4 : autres ménages prioritaires (sélection de critères de priorité de l'article L. 441-1 du CCH, complétés localement par les CIA).

### 1.2. Champ d'application et durée de la convention

La Convention intercommunale d'attributions présente les grandes orientations prioritaires en matière de gestion de la demande et des attributions de Sète Agglopôle Méditerranée et constitue le document-cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Elle est établie pour une durée de **6 ans**, est conclue avec l'ensemble des bailleurs sociaux et des réservataires et s'applique sur l'ensemble du territoire des **14 communes** de Sète Agglopôle Méditerranée.

Le contenu de la présente convention est ainsi étroitement lié aux documents et aux démarches ci-après :

- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) adopté le **XX**,
- La charte partenariale de relogement élaborée dans le cadre des projets de rénovation urbaine en 2024 (annexe 4),
- Le prochain Programme Local de l'Habitat (PLH) dont l'élaboration a été actée lors du conseil communautaire du 06/03/2025,
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de l'Hérault 2024-2029, approuvé le 10/06/2024.

Concernant le relogement, le projet de renouvellement urbain mené sur l'île de Thau comprend la démolition de certains logements sociaux et induit des besoins de relogement pour leurs occupants. La Charte partenariale de relogement, annexée à la présente Convention (annexe 4), fixe les principes et les modalités d'organisation de ces relogements. Elle fixe notamment :

- Les bénéficiaires du relogement ;
- Le process en matière de réponses aux besoins en décohabitation ;
- Les modalités de l'adéquation de l'offre proposée en réponse aux besoins exprimés ;
- Les modalités de priorisation des demandeurs issus du NPNRU, en lien avec l'objectif réglementaire de relogement hors QPV des ménages issus du 1<sup>er</sup> quartile et du NPNRU, ainsi que dans les logements neufs ;
- L'accompagnement des demandeurs ;
- Les objectifs de relogement ;
- Le pilotage du relogement par le comité de suivi du relogement ;
- Les modalités de contribution de l'interbailleur ;
- Le rythme prévisionnel.

La convention intercommunale d'attribution est valable pour une durée de 6 ans à compter de sa date de signature, afin d'être en accord avec le rythme des autres outils de la politique de l'habitat.

**Le bilan annuel des objectifs de la présente CIA doit être effectué en Conférence Intercommunale du Logement.** Sur la base de ce suivi régulier, **l'atteinte des objectifs fixés sera évaluée et la pertinence des objectifs fixés sera interrogée** au regard des évolutions du contexte socio-démographique.

Le cadre réglementaire ne prévoit pas précisément les modalités de validation des avenants à la CIA. Toutefois dans le cas où de nouveaux enjeux importants devraient y être intégrés, la présente convention

pourra être amendée, après validation en Conseil Communautaire, avis de la CIL, du COREP et signature par les partenaires.

### 1.3. Rappel de la démarche engagée par Sète Agglopôle Méditerranée

La présente convention a été transmise pour avis aux membres de la CIL.

La CIL a émis un avis favorable sur le projet de CIA le XX.

La CIA a été adoptée de manière définitive par Sète Agglopôle Méditerranée le XX.

Les objectifs d'attributions développés dans le présent document ont été actés à **l'issue d'un processus partenarial piloté par Sète Agglopôle Méditerranée et l'Etat** engageant l'ensemble des bailleurs et des réservataires et les autres membres de la Conférence Intercommunale du Logement, **conformément à l'article L441-1-6 du CCH**. Cette convention s'inscrit dans une politique de l'habitat menée à l'échelle intercommunale par SAM.

Après une première présentation de la démarche et du diagnostic le 10 septembre 2024, une journée de travail partenarial s'est tenue le 27 janvier 2025. À la suite d'un groupe de travail avec les élus et un comité technique en XX, le projet de Convention, issu de ces temps de travail a été présenté et transmis aux partenaires. Il a reçu un avis favorable de la CIL le XX. Il a également reçu un avis favorable du comité responsable du PDALHPD (COREP) le XX. Il a ensuite été approuvé par délibération n° XX du Conseil Communautaire du XX. Le document a été soumis à l'avis du Préfet avant signature par les partenaires.

## 2. Eléments de diagnostic

### Synthèse du diagnostic

Le diagnostic complet réalisé dans le cadre de l'élaboration de la présente convention est annexé à ce document (annexe 1). Le territoire comporte 3 QPV (quartiers prioritaires de la politique de la Ville), localisés à Sète et à Frontignan.

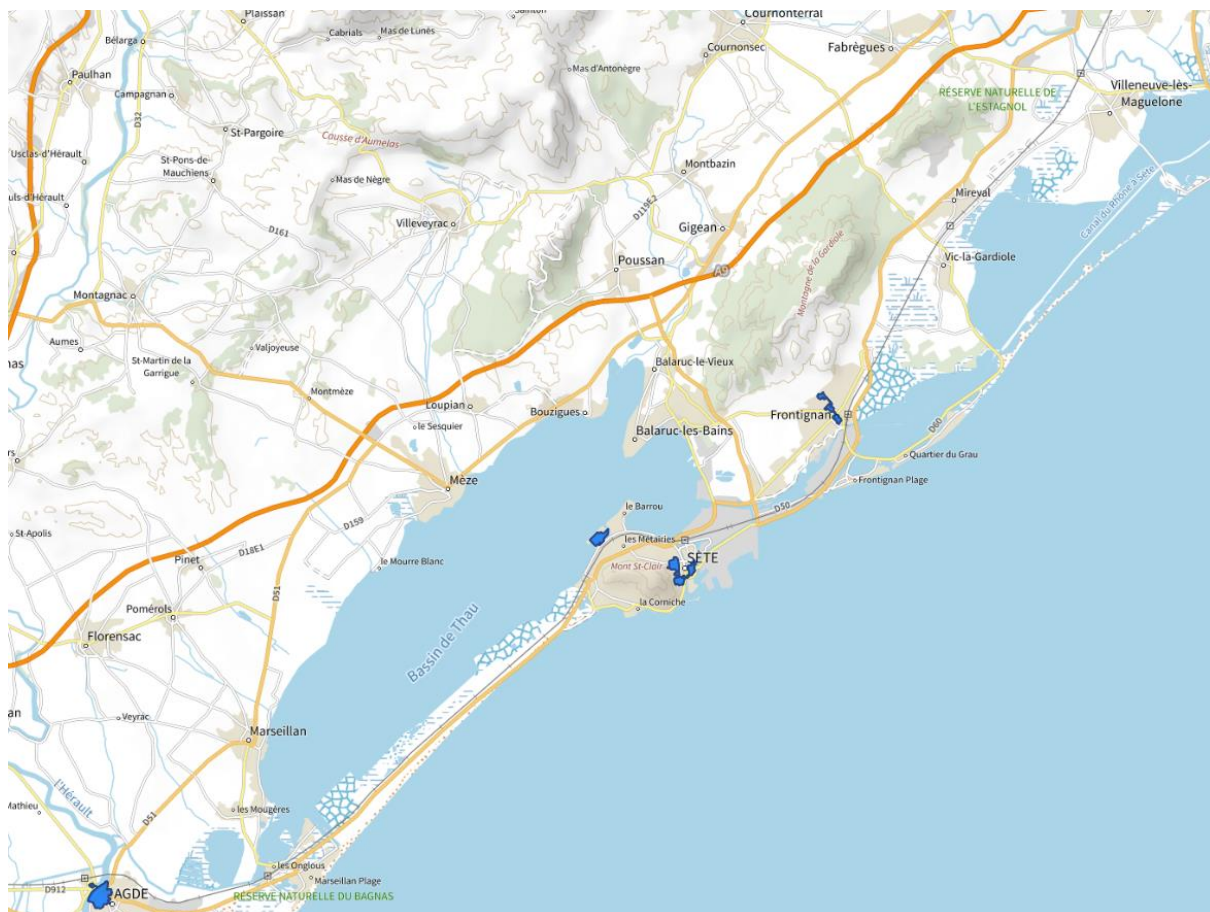


Figure 1 – Extrait du SIG Ville, avril 2024 : les 3 QPV du territoire

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux concernant les équilibres sociaux et territoriaux, l'accès au logement des publics spécifiques et les modalités d'attribution :

#### Agir sur les équilibres sociaux et territoriaux

- Coordonner la politique d'attribution de logements sociaux avec des politiques partenariales de l'habitat : tourisme, logement repris (politiques de l'habitat privé), construction neuve, politique de la ville ;
- Accueillir les ménages modestes et prioritaires, conformément aux objectifs de la loi.

#### Renforcer et sécuriser l'accès au logement pour les publics spécifiques

- **Faciliter la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social** pour les demandeurs en difficulté ;
- **Renforcer la satisfaction des demandes de publics spécifiques définis localement** (handicap / vieillissement, jeunesse, actifs, demandeurs locaux, divorces, personnes seules, familles monoparentales).

Ajuster les modalités d'attributions en lien avec le PPGDID

- **Fluidifier les attributions**, notamment par un travail sur les mutations ;
- Développer une **meilleure connaissance du parc des bailleurs**, en termes d'occupation et de fragilité ;
- Rester vigilant aux enjeux croisés de **l'emploi, du logement et des mobilités** lors des attributions et du développement du parc.

### 3. Les objectifs réglementaires d'attribution de logements sociaux

Les partenaires de la CIL doivent s'engager à **atteindre les objectifs quantitatifs d'attribution issus des dispositions législatives de la loi Égalité et Citoyenneté et de la loi ELAN**. Les partenaires s'accordent ici sur une application uniforme des objectifs pour l'ensemble du territoire et des bailleurs sociaux (pas de territorialisation ni de personnalisation des objectifs réglementaires).

#### 3.1. Les objectifs d'attribution hors QPV aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile ou relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain



##### Ce que dit la loi

**Au moins 25% des attributions suivies de baux signés de logements sociaux situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) doivent concerner des ménages appartenant au premier quartile de ressources** des demandeurs de logement social, c'est-à-dire les 25% des demandeurs les plus modestes, ainsi qu'aux ménages **relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ou ORCOD (sans critère de ressources)**.

*Chaque année un arrêté fixe le seuil de ressources du 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs de logement. L'arrêté du 13 mai 2024 a fixé ce seuil à 9 163€/an/UC pour le territoire de Sète Agglopôle Méditerranée.*

Conformément à l'article L. 441-1 du CCH, Sète Agglopôle Méditerranée et ses partenaires se fixent pour objectif de consacrer à l'échelle de l'intercommunalité au moins **25 % des attributions réalisées en-dehors des QPV, aux ménages du 1er quartile ou relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ou de requalification des copropriétés dégradées**.

Un bilan annuel sera dressé concernant le respect de cette obligation.

#### **Déclinaison opérationnelle dans la CIA**

Les moyens permettant l'atteinte de ces objectifs et précisant les modalités spécifiques au territoire sont spécifiés notamment dans les fiches action suivantes :

3. Engager une **réflexion globale sur la maîtrise des charges locatives** au sein du parc social pour améliorer son accessibilité aux ménages à faibles revenus
10. **Faire le lien avec le prochain PLH** en vue de développer une offre accessible

#### 3.2. Les objectifs d'attribution en QPV à des ménages autres que ceux du 1<sup>er</sup> quartile



Ce que dit la loi

**Au moins 50 % des attributions annuelles de logements sociaux situés en QPV doivent concerner des ménages dont les revenus sont supérieurs au seuil du 1<sup>er</sup> quartile de ressources des demandeurs de logement social, c'est-à-dire les 75% des demandeurs les moins modestes.**

Conformément à l'article L. 441-1 du CCH, Sète Agglopôle Méditerranée et ses partenaires se fixent pour objectif de consacrer à l'échelle de l'intercommunalité au moins **50 % des attributions réalisées au sein des QPV, en faveur des ménages autres que ceux du 1<sup>er</sup> quartile.**

Un bilan annuel sera dressé concernant le respect de cette obligation.

### **Déclinaison opérationnelle dans la CIA**

Les moyens permettant l'atteinte de ces objectifs et précisant les modalités spécifiques au territoire sont spécifiés notamment dans la fiche-action suivante :

4. Définir et mettre en œuvre une **stratégie de communication visant à renforcer l'attractivité des QPV et du projet de rénovation urbaine** auprès de nouveaux habitants

### 3.3. Les objectifs d'attribution aux publics prioritaires



Ce que dit la loi

Les collectivités territoriales, Action Logement et les bailleurs sociaux doivent chacun **consacrer au moins 25% de leurs attributions aux ménages prioritaires** (reconnus au titre du droit au logement opposable (DALO), listés dans l'article 441-1 du CCH, ou au titre du PDALHPD), étant entendu que l'Etat attribue l'ensemble de son contingent aux ménages prioritaires.

Conformément à l'article L. 441-1 du CCH, chaque réservataire (hors contingent préfectoral « publics prioritaires ») et chaque bailleur se fixent pour objectif de consacrer **au moins 25 % des attributions à des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD (ménages labellisés AHI, MDES ou de priorité 4).**

### **Déclinaison opérationnelle dans la CIA**

Les moyens permettant l'atteinte de ces objectifs et précisant les modalités spécifiques au territoire sont spécifiés notamment dans les fiches actions suivantes :

5. **Mieux répondre aux demandes des publics relevant de critères de priorité**
6. **Renforcer la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social** et le recours au droit des ménages afin de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des publics les plus fragiles

7. **Favoriser la mobilisation du parc adapté** pour les personnes en situation de handicap, les PMR et les personnes en perte d'autonomie

*L'atteinte de cet objectif sera permise par la mise en œuvre du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID), en particulier l'orientation 4 (améliorer la gestion et le traitement des demandes spécifiques), et du système de cotation permettant de faire ressortir ces demandes prioritaires.*

### 3.4. Les autres actions concourant à l'atteinte des objectifs réglementaires

Les autres actions de la présente convention visent également à l'atteinte indirecte de ces objectifs et des objectifs de la réforme (cf. 1.1.) :

1. Améliorer la connaissance du parc social et de son occupation
2. Favoriser la mixité sociale à l'échelle des résidences
8. Renforcer les attributions aux demandeurs de mutation
9. Finaliser la mise en place de la gestion en flux et s'en saisir pour clarifier les contingents de réservation, fluidifier la gestion des attributions et améliorer la satisfaction des demandeurs
11. Réaliser un suivi biannuel de la demande et des attributions de logements sociaux
12. Mettre en place, animer et participer aux travaux de la commission de coordination
13. Réaliser un suivi de la mise en œuvre de la CIA

## 4. Les orientations et objectifs retenus

Les orientations et objectifs retenus pour la CIA de la CA Sète Agglopôle Méditerranée sont les suivants, déclinés dans la suite du document :

Orientations	N°	Actions
<b>Orientation 1 : Renforcer la mixité sociale dans le parc, assurer son accessibilité aux plus modestes</b>	1	Améliorer la connaissance du parc social et de son occupation
	2	Favoriser la mixité sociale à l'échelle des résidences
	3	Engager une réflexion globale sur la maîtrise des charges locatives au sein du parc social pour améliorer son accessibilité aux ménages à faibles revenus
	4	Définir et mettre en œuvre une stratégie de communication visant à renforcer l'attractivité des QPV et du projet de rénovation urbaine auprès de nouveaux habitants
<b>Orientation 2 : Faciliter l'accès au logement pour les publics spécifiques et prioritaires</b>	5	Mieux répondre aux demandes des publics relevant de critères de priorité
	6	Renforcer la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social et le recours au droit des ménages afin de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des publics les plus fragiles
	7	Favoriser la mobilisation du parc adapté pour les personnes en situation de handicap, les PMR et les personnes en perte d'autonomie
<b>Orientation 3 : Œuvrer pour fluidifier les attributions</b>	8	Renforcer les attributions aux demandeurs de mutation
	9	Finaliser la mise en place de la gestion en flux et s'en saisir pour clarifier les contingents de réservation, fluidifier la gestion des attributions et améliorer la satisfaction des demandeurs
<b>Orientation 4 : Assurer le suivi, l'évaluation et l'observation de la politique d'attributions</b>	10	Faire le lien avec le prochain PLH en vue de donner accès à une offre accessible
	11	Réaliser un suivi biannuel de la demande et des attributions de logements sociaux
	12	Mettre en place, animer et participer aux travaux de la commission de coordination
	13	Réaliser un suivi de la mise en œuvre de la CIA

### Orientation 1 : Renforcer la mixité sociale dans le parc, assurer son accessibilité aux plus modestes

#### Action 1 : Améliorer la connaissance du parc et de son occupation

##### Les objectifs

Améliorer la connaissance du parc et de son occupation semble essentiel afin d'orienter au mieux les attributions et de renforcer la mixité sociale au sein du parc social. Cette connaissance s'appuiera en partie sur le futur observatoire du logement social (action 3 du PPGDID et action 21 du PLH 2019-2024) et les données produites extraites du SNE, du RPLS et des enquêtes OPS.

Elle pourra déboucher sur une démarche plus aboutie de qualification du parc social et de construction d'un indice de fragilité, dont la visée est double :

- Constituer un outil partagé de connaissance et d'objectivation du parc et de son occupation ;
- Constituer un outil opérationnel d'aide à la décision dans le travail sur les attributions pour permettre aux professionnels du processus d'attribution de faire un rapprochement offre/demande le plus efficient possible.

*Cette action sera à réaliser en lien avec les travaux sur l'observatoire de l'habitat développé par la Communauté d'Agglomération (cf. Orientation 4), ainsi qu'en lien avec l'action 3 du PPGDID (Elaborer une connaissance partagée du parc et notamment de l'offre disponible par la création d'un observatoire du logement social).*

## La mise en œuvre

En lien avec l'action 3 du PPGDID, un travail de qualification du parc social, de la demande et des attributions de logements sociaux sera mené par la Communauté d'Agglomération dans le cadre de l'élaboration d'un observatoire du logement social, pour être ensuite partagé avec l'ensemble des acteurs locaux du logement social.

La construction de l'indice de fragilité du parc se basera notamment sur les indicateurs récoltés par l'observatoire du logement social. La liste des indicateurs et les modalités pratiques de mise en œuvre pourront être discutées, durant la période de mise en œuvre de la présente convention, dans le cadre de la commission de coordination et/ou de GT spécifiques.

Les partenaires s'attacheront à l'opérationnalité de l'indice de fragilité du parc social en se basant sur des données facilement mobilisables. L'intégration de données qualitatives permettant d'objectiver le bien-vivre ensemble au sein de la résidence pourra être réfléchi, tout en gardant en tête l'opérationnalité de l'outil.

## Le calendrier

- Récolte des données dans le cadre de l'élaboration de l'observatoire : premier semestre 2026 (après approbation du PPGDID) ;
- Mise à jour annuelle en mars (disponibilité RPLS + SNE + données sur les publics prioritaires)
- Réflexions sur l'indice de fragilité du parc : à partir de 2026.

## Les moyens

Moyens existants : GT partenarial, observatoire, livraison de données déjà produites

## Le pilote

Sète Agglopôle Méditerranée

## Les partenaires

- Les communes
- Les bailleurs sociaux
- Habitat Social en Occitanie

- DDETS de l'Hérault et DREAL Occitanie
- Le SIAO
- Observatoire départemental de l'habitat

## Action 2 : Favoriser la mixité sociale à l'échelle des résidences

### Les objectifs

La mixité sociale visée par la présente convention se décline à l'échelle des quartiers, mais aussi à l'échelle de chaque résidence afin de favoriser le bien-vivre ensemble de chaque ensemble.

Tout d'abord, cette mixité sociale à l'échelle de la résidence doit s'appliquer au sein des programmes neufs, pour lesquels le peuplement doit être travaillé de manière précoce et partenariale. Elle devra également faire l'objet d'une attention particulière lors des attributions, et ce, en s'appuyant sur la connaissance du parc et de son occupation (cf. action 1).

*Cette action est en lien avec l'action 1 de la CIA visant à la production d'un indice de fragilité du parc.*

### La mise en œuvre

Afin de favoriser la mixité sociale à l'échelle des résidences neuves, un travail partenarial en amont de la livraison sera mis en place. Les bailleurs sociaux s'engagent à systématiser l'organisation de réunions de concertation dématérialisée sur les premières attributions pour les programmes neufs, auxquelles devront être associés l'ensemble des partenaires et réservataires.

Pour les attributions au sein de résidences existantes, les membres de la CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements) devront s'appuyer sur des indicateurs sur l'occupation de la résidence, notamment l'indice de fragilité du parc, sur la grille de cotation et sur leur localisation en QPV ou hors QPV pour guider leur choix, et ce, afin de garantir une mixité sociale au sein de la résidence.

Les bailleurs s'appuieront également sur Action Logement Services afin de créer de la mixité sociale au sein des résidences, en examinant la capacité des résidences les plus fragiles à accueillir des publics relevant des cibles d'Action Logement.

Il appartiendra aux partenaires de se saisir de la possibilité de dérogation aux plafonds de ressources au sein des QPV afin de pouvoir réaliser des attributions à des ménages qui dépasseraient les plafonds de ressources et ainsi participer aux objectifs de mixité sociale en QPV.

### Le calendrier

- Mise en place de réunions partenariales de première mise en location en 2026 (dès approbation de la CIA) ;
- Prise en compte de l'indice de fragilité en CALEOL lorsqu'il aura été élaboré (à partir de 2026).

### Les moyens

Moyens existants (réunions partenariales).

### Le pilote

SAM, Bailleurs sociaux

### Les partenaires

Ensemble des réservataires et des membres des CALEOL, notamment Action Logement Services

## Action 3 : Engager une réflexion globale sur la maîtrise des charges locatives au sein du parc social pour améliorer son accessibilité aux ménages à faibles revenus

### Les objectifs

Les partenaires font le constat d'une hausse générale des charges locatives, constituant l'un des freins à l'accès au logement social des ménages à faibles revenus. Ainsi, afin d'améliorer l'accessibilité du parc social à ces ménages, il convient d'engager une réflexion globale et partenariale sur la maîtrise des charges locatives au sein du parc social.

### La mise en œuvre

Cette réflexion globale se traduira par la mise en œuvre d'un groupe de travail spécifique, à l'initiative de Sète Agglopôle Méditerranée et réunissant les bailleurs sociaux et tout partenaire volontaire (ADIL, associations de locataires, fournisseurs d'énergie, etc.), dont les réflexions porteront sur les moyens à mettre en œuvre afin de minimiser les charges locatives au sein du parc social. Leurs réflexions devront aboutir à la mise en place d'un plan d'action spécifique.

### Le calendrier

- Mise en place d'un GT spécifique en 2027 se réunissant tout au long de l'année.
- Adoption d'un plan d'action début 2028

### Les moyens

Moyens existants (réunion partenariale)

### Le pilote

Sète Agglopôle Méditerranée

### Les partenaires

Bailleurs sociaux, Conseil Départemental, DDETS, associations de locataires, ADIL, fournisseurs d'énergie, etc.

## Action 4 : Définir et mettre en œuvre une stratégie de communication visant à renforcer l'attractivité des QPV et du projet de rénovation urbaine auprès de nouveaux habitants

### Les objectifs

Le principal frein à l'accueil de ménages dont les revenus sont supérieurs au seuil du 1<sup>er</sup> quartile en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) est le manque d'attractivité de ces quartiers. Ce déficit d'attractivité, au-delà de son entrave à la mixité sociale, grève l'atteinte de l'objectif de réalisation de 50 % des attributions en QPV à des ménages autres que ceux du premier quartile. Pour pallier cela, il convient de mettre en œuvre une stratégie de communication visant à améliorer l'image des QPV auprès de nouveaux habitants et de les rendre plus attractifs, en valorisant les aménités positives et les services présents au sein de ces quartiers, mais aussi en donnant la parole aux habitants.

### La mise en œuvre

Pour élaborer le discours et les outils à déployer, des groupes de travail spécifiques pourront être organisés, à l'initiative de Sète Agglopolé Méditerranée. Ces groupes de travail pourront rassembler l'ensemble des partenaires, à commencer par les communes possédant un QPV (Sète et Frontignan) et Action Logement Services. Les réflexions devront aboutir à la mise en place d'une stratégie globale de communication à l'intention des habitants du territoire, et en particulier aux demandeurs de logements sociaux. A titre d'exemple, cette stratégie pourra se matérialiser par des visites de quartier et/ou d'appartements témoins, la production de plaquettes d'information ou encore la valorisation des services présents dans le quartier. Au-delà d'actions nouvellement mises en place, il s'agira également de répertorier et valoriser les actions déjà mises en place au sein des QPV, notamment par le service GUSP de SAM.

Action Logement Services jouera un rôle entier dans cette stratégie de communication afin de favoriser l'accueil de ménages salariés en QPV.

### Le calendrier

- Mise en place de groupes de travail spécifiques et élaboration de la stratégie de communication : 2026
- Mise en place d'une stratégie de communication en faveur des QPV : à partir de 2027

### Les moyens

- Temps dédié à l'élaboration de la stratégie et à la création de supports de communication
- L'impression des supports de communication : 5 000 €
- Organisation de temps événementiels spécifiques le cas échéant : 10 000 €

### Le pilote

Sète Agglopolé Méditerranée, Villes de Sète et Frontignan, Action Logement Services

### Les partenaires

Ensemble des partenaires (relai des communications produites).

## Orientation n°2 : Faciliter l'accès au logement pour les publics spécifiques et prioritaires

### Action 5 : Mieux répondre aux demandes des publics relevant de critères de priorité

#### Les objectifs

Alors que l'ensemble des réservataires et bailleurs sociaux sont soumis à l'obligation de consacrer 25 % des attributions à des ménages prioritaires et l'Etat la totalité de ses attributions (hors contingent « agents de l'Etat »), soit au total environ 42,5 % des attributions réalisées sur le territoire, il apparaît que seules 18,28 % des attributions étaient réalisées à des ménages prioritaires en 2023, soit 140 attributions manquantes pour l'atteinte des 42,5 %. Il existe donc un enjeu à mieux loger les publics prioritaires sur le territoire de Sète Agglopôle Méditerranée.

La liste des publics relevant de critères de priorités est définie par le PDALHPD et à retrouver au paragraphe 1.1.

Au-delà de l'enjeu de connaissance de ces publics et de repérage, directement liés au PPGDID, le traitement des demandes prioritaires doit rester une priorité pour tous les acteurs intervenant dans le processus d'attributions (bailleurs sociaux et réservataires). Il convient de mettre des actions en œuvre pour mieux répondre à ces demandes au sein du processus de repérage, de comptabilisation et d'attributions.

*Cette action est en lien avec l'orientation 4 du PPGDID, en particulier les actions 14 et 15 visant à améliorer le traitement des demandes prioritaires par la qualification de la demande et l'orientation des demandeurs ainsi que par les partenariats.*

#### La mise en œuvre

Afin de mieux répondre aux publics relevant de critères de priorité, il convient de :

- Améliorer le repérage des publics prioritaires en s'appuyant sur les actions du PPGDID (actions 14 et 15) et sur la Maison de l'habitat : formation des guichets, organisation du repérage et orientation des publics repérés pour qualifier précisément leur demande, incitation à la fourniture de pièces justificatives, travail sur le partage de données ;
- Évaluer l'opportunité et les conditions de labellisations a posteriori, par la mise à l'ordre de la CIL en 2026) dans le cadre fixé par le PDALHPD.
- Mobiliser en CALEOL la grille de cotation comme un guide et une aide à la décision afin de renforcer les attributions aux publics prioritaires

#### Le calendrier

- Réflexions sur la labellisation a posteriori : à l'ordre du jour de la CIL 2026.
- Mise en œuvre de la grille de cotation : à partir de 2026

## Les moyens

Moyens existants (réunions partenariales ou outils SNE / gestion des attributions)

## Le pilote

SAM, pilotes du PDALHPD (CD et DDETS), bailleurs sociaux

## Les partenaires

Réservataires

## Action 6 : Renforcer la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social et le recours au droit des ménages afin de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des publics les plus fragiles

### Les objectifs

La mobilisation des dispositifs d'accompagnement social et le recours aux droits des ménages doivent être renforcés pour les publics les plus fragiles afin de faciliter leur accès et leur maintien dans le logement. Ce travail est à effectuer non seulement par les guichets au moment de l'enregistrement ou du suivi de la demande (cf. Action 16 du PPGDID), mais aussi par les bailleurs sociaux et tous les membres de la CIL a posteriori de la demande, notamment lors de l'attribution.

*Cette action est en lien avec l'action 16 du PPGDID (Améliorer l'accompagnement social des ménages prioritaires).*

### La mise en œuvre

Les partenaires s'engagent à favoriser l'accès aux droits pour les ménages, notamment a posteriori des attributions. Une communication standardisée destinée aux nouveaux locataires ainsi qu'aux gestionnaires de résidences et aux chargés de commercialisation, en proximité avec les ménages, pourra être élaborée concernant les dispositifs d'aide existants.

Au-delà de la mobilisation du droit commun, et lorsque jugé nécessaire, les partenaires s'engagent à renforcer la prescription de mesures AVDL ou ASLL dès lors qu'ils rencontrent un ménage le nécessitant. Pour ce faire, les bailleurs ne disposant pas de la capacité de réalisation de diagnostics sociaux en interne s'engagent à orienter systématiquement les ménages témoignant d'une difficulté sociale ou économique renforcée vers les services en mesure de les réaliser et d'être prescripteurs de mesures d'accompagnement social, notamment les services du Conseil départemental lorsqu'il s'agit de familles, et les CCAS lorsqu'il s'agit de ménages sans enfant.

Il convient de rappeler que la prescription de ce type de mesure doit se faire avec l'adhésion des ménages concernés

### Le calendrier

Dès approbation de la Convention

### Les moyens

Voir action PPGDID concernée

### Le pilote

Conseil départemental, DDETS, bailleurs sociaux, guichets SIAD, etc.

### Les partenaires

Action Logement, structures d'hébergement, etc.

## Action 7 : Favoriser la mobilisation du parc adapté pour les personnes en situation de handicap, les PMR et les personnes en perte d'autonomie

### Les objectifs

Les logements adaptés aux normes PMR étant encore largement sous-représentés au sein du parc social de Sète Agglopôle Méditerranée, ces publics font face à des difficultés particulières d'accès au logement. Afin de permettre à ces publics en situation de handicap, PMR et/ou en perte d'autonomie un meilleur accès au logement, il convient de favoriser la mobilisation du parc adapté pour ces publics.

Garantir un meilleur accès au logement à ces publics repose sur :

- Une amélioration de la connaissance partagée du parc social accessible aux personnes à mobilité réduite et/ou en perte d'autonomie ;
- L'information et l'incitation à l'emploi de la plateforme Handi'CAP Logement 34, une plateforme numérique développée par l'APF pour la mise en relation entre l'offre et la demande de logements accessibles ;
- Un lien avec le PLH pour la production de logements sociaux adaptés et la réalisation de travaux d'adaptation des logements existants.

### La mise en œuvre

#### **L'amélioration de la connaissance du parc accessible et le positionnement des ménages :**

Afin d'améliorer la connaissance du parc accessible, les bailleurs s'engagent à produire des outils de connaissance fine de l'accessibilité de leur parc. Cette connaissance devra être mobilisable dès la libération du logement et la mise à disposition du logement au réservataire.

Pour les logements qui, à leur libération, sont fléchés vers un réservataire, le bailleur indiquera sur la fiche transmise le plus de précision possible sur le niveau d'accessibilité du logement et les éventuelles contraintes techniques (marches, absence d'ascenseur, etc.).

Les travaux en cours au niveau national pour la création d'un « Référentiel accessibilité » du logement, en vue de nouvelles variables pour la collecte RPLS 2026, seront pris en compte le moment venu.

Sur les logements adaptés, le réservataire s'efforcera de positionner en priorité un ménage en besoin de ce niveau d'adaptation. Un exemple de fiche et les critères précis d'accessibilité pourront être définis lors d'un groupe de travail spécifique, à l'initiative de Sète Agglopôle Méditerranée.

Sur le parc non réservé, le bailleur s'assurera également du niveau d'accessibilité du logement, et, s'il répond aux critères d'accessibilité, positionnera en priorité un ménage PMR et/ou en perte d'autonomie. Les bailleurs s'engagent à en faire un bilan annuel en CIL.

#### **Le recours à la plateforme Handi'CAP Logement 34 :**

Cette action pourra notamment passer par la généraliser l'utilisation de la plateforme Handi'CAP Logement 34, aussi bien auprès des bailleurs (mise à disposition de l'offre) qu'auprès des demandeurs (expression d'un besoin), une communication spécifique devra être développée par les partenaires, notamment au sein des guichets d'accueil. Cela pourra notamment être intégré dans les supports de communication spécifiques produits dans le cadre du PPGDID.

#### **Le lien avec le PLH pour le volet production et adaptation :**

Pour mieux répondre aux besoins des PMR et personnes en perte d'autonomie, les partenaires s'engagent à renforcer leurs efforts visant à produire davantage de logements sociaux adaptés et accessibles, mais aussi à adapter les logements sociaux existants. Pour cela, les travaux du futur PLH de Sète Agglopôle Méditerranée devront intégrer ces objectifs.

### Le calendrier

- Organisation d'un GT spécifique sur la connaissance du parc accessible et adapté : courant 2026
- Intégration des besoins de production de logements accessibles et d'adaptation des logements dans les travaux du PLH : dès 2026, dans la continuité des travaux engagés en 2025
- Intégration d'éléments sur la plateforme Handi'CAP Logement 34 dans les supports de communication : début 2026

### Les moyens

Moyens existants : visite et diagnostic systématique du patrimoine lors des libérations, diagnostics prévus par les PSP...

### Le pilote

Sète Agglopôle Méditerranée (communication)

Bailleurs sociaux (connaissance du parc)

### Les partenaires

Ensemble des partenaires

## Orientation n°3 : Œuvrer pour fluidifier la gestion des attributions

### Action 8 : Renforcer les attributions aux demandeurs de mutation

#### Les objectifs

La difficulté à satisfaire les demandes de mutation est un enjeu prédominant sur le territoire. Ce manque de fluidité limite les parcours résidentiels et les possibilités de faire entrer de nouveaux ménages au sein du parc social.

Ainsi, le fait de renforcer les attributions aux demandeurs de mutation doit notamment permettre de libérer de grands logements sous-occupés et des petits logements suroccupés. Il est à noter que ces deux typologies sont celles pour lesquelles la tension est la plus forte aujourd'hui à Sète Agglopolé Méditerranée.

Ce travail sur les mutations doit donc permettre de favoriser les attributions à des ménages de petite et de grande taille, aujourd'hui les plus en difficulté face à l'accès au logement social.

*Cette action est en lien avec l'action 12 du PPGDID qui prévoit la priorisation des demandeurs de mutation dans le cadre de la grille de cotation, mais aussi avec le passage à la gestion en flux (action 9 de la CIA).*

#### La mise en œuvre

Le renforcement des attributions aux demandeurs de mutations doit se faire par différents moyens :

- **La mise en œuvre et/ou le renforcement de l'examen d'occupation des logements :**

Il appartient aux bailleurs de procéder à un examen régulier de l'occupation des logements tel que défini par la loi Elan de 2018. Ce volet « EOL » doit permettre notamment d'identifier les situations de suroccupation ou de sous-occupation des logements, nécessitant des mutations au sein du parc social vers des logements de taille intermédiaire, et ce afin de libérer des logements sur lesquels la tension est plus importante. Une attention particulière devra être portée à ces ménages avec un accompagnement vers la demande de mutation.

Les bailleurs rendront compte annuellement, en CIL, de leurs actions en matière d'examen de l'occupation des logements.

- **Travailler sur les mutations volontaires, via une communication spécifique à destination des demandeurs de mutation et la valorisation des avantages :**

Afin d'inciter aux mutations volontaires des ménages précédemment cités, une communication spécifique devra être mise en œuvre par les bailleurs associée à des pratiques d'aller-vers. Sur ce sujet, Sète Agglopolé Méditerranée sera moteur avec la production d'une plaquette d'information spécifique à destination des demandeurs de mutation.

Par ailleurs, la mobilisation d'outils spécifiques pourra être envisagée, tels que la prise en charge des déménagements ou des politiques commerciales incitatives (maintien du taux de loyer au m<sup>2</sup>, maintien du loyer de départ, minoration de loyer sur le nouveau logement, travaux de mise en état offert, etc.). Ces outils pourront être étudiés et discutés avec l'ensemble des bailleurs lors d'un GT spécifique, en mobilisant notamment les pratiques mises en place par certains d'entre eux sur le territoire.

- **La mobilisation de la bourse d'échange de logement développée par HSO :**

Habitat Social en Occitanie a pour projet de développer une bourse d'échange de logement sur le territoire. Il conviendra de s'appuyer sur cet outil pour encourager et faciliter les mutations au sein du parc social. Les bailleurs sociaux s'engagent à se saisir de l'outil et une communication spécifique devra être réalisée auprès des locataires du parc social.

### Le calendrier

- Production d'une plaquette spécifique à destination des demandeurs de mutation : début 2027
- GT sur les outils incitatifs pour les mutations : courant 2027

### Les moyens

Temps dédié à la production de la plaquette d'information ou environ 7 500 € en externalisation

### Le pilote

Selon les modalités d'action :

- Sète Agglopôle Méditerranée
- AR Occitanie (HSO)
- Bailleurs sociaux
- Action Logement Services

### Les partenaires

Réservataires

## Action 9 : Finaliser la mise en place de la gestion en flux et s'en saisir pour clarifier les contingents de réservations, fluidifier la gestion des attributions et améliorer la satisfaction des demandeurs

### Les objectifs

La loi ELAN rend obligatoire la mise en place d'une gestion en flux des contingents de réservation dont les modalités ont été précisées par le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux. Le passage de la gestion en stock à la gestion en flux doit être l'occasion pour les réservataires et pour les bailleurs de clarifier les contingents de réservation, et par là même de fluidifier la gestion des attributions et d'améliorer la satisfaction des demandeurs. En effet, une fois les contours des contingents définis, cela doit notamment permettre aux bailleurs de favoriser les mutations sur le flux non réservé et par là-même de favoriser la mise en place de l'action 8 et de fluidifier les attributions et la mobilité au sein du parc social.

Ce passage à la gestion en flux doit aussi permettre aux bailleurs de définir les types de logements fléchés en priorité vers chaque réservataire en fonction des publics concernés.

### La mise en œuvre

Afin d'aboutir au passage de la gestion en stock à la gestion en flux des logements sociaux, Sète Agglopôle Méditerranée renforcera son rôle d'appui aux bailleurs et aux communes dans la finalisation et le suivi des conventions de gestion en flux.

Les attributions pour mutations étant exclues du flux, les bailleurs sociaux deviennent les acteurs centraux de la satisfaction de ces demandes : ils s'engagent, par la connaissance fine des situations de leurs demandeurs, à renforcer les attributions aux demandeurs de mutations.

Un suivi annuel des attributions réalisées auprès des demandeurs de mutation est réalisé en CIL. Afin de faciliter le suivi, et en conformité avec les conventions de gestion en flux, les bailleurs s'engagent à harmoniser leurs bilans.

En outre, les bailleurs sont responsables du fléchage des logements libérés aux différents réservataires. Les bailleurs s'engagent à flécher dans ce cadre les offres concourant à la satisfaction des publics spécifiques correspondant aux priorités et publics connus par chaque réservataire, ainsi qu'à l'atteinte des objectifs de mixité sociale par chaque réservataire.

### Le calendrier

- Finalisation des conventions de gestion en flux (obligatoire depuis 2023) : au plus vite après approbation de la CIA ;
- Harmonisation des bilans annuels : proposition de format en février 2026 ;
- Suivi des caractéristiques des logements fléchés pour chaque réservataire (typologies, plafonds) : annuel, en CIL, sur la base des bilans harmonisés.

### Les moyens

- Harmonisation : moyens constants, travail en interbailleur
- Temps dédié au suivi annuel complémentaire de la gestion en flux pour chaque bailleur

## Le pilote

Sète Agglopôle Méditerranée, Bailleurs sociaux, réservataires (Etat, Action Logement Services, communes, Département, etc.)

## Orientation n°4 : Renforcer le rôle de SAM et poursuivre une démarche partenariale de suivi et d'évaluation

### Action 10 : Faire le lien avec le prochain PLH en vue de donner accès à une offre accessible

#### Les objectifs

Les travaux à venir sur le futur Programme Local de l'Habitat devront prendre en compte les orientations fixées par la CIL au sein de la CIA, et ce notamment dans le but d'articuler la programmation de logements locatifs sociaux au regard des objectifs à atteindre.

#### La mise en œuvre

Dans le cadre des travaux engagés sur le futur PLH, il conviendra notamment de porter une attention particulière à la production :

- De logements destinés aux ménages du premier quartile, en particulier hors QPV ;
- De logements à destination de ménages des autres quartiles en QPV ;
- De logements accessibles aux PMR et personnes en perte d'autonomie ;
- De logements de petites et de grandes typologies.

A ce titre, la Conférence Intercommunale du Logement devra être l'instance appropriée pour faire le lien entre les travaux d'élaboration du nouveau PLH et les travaux sur la réforme des attributions, à travers la mise en œuvre du PPGDID et de la présente convention.

#### Le calendrier

Prise en compte des orientations de la CIA dans les travaux sur le futur PLH : dès 2026.

#### Les moyens

Voir PLH

#### Le pilote

Sète Agglopôle Méditerranée

#### Les partenaires

Tous les partenaires de la CIL

## Action 11 : Réaliser un suivi annuel de la demande et des attributions de logements sociaux

### Les objectifs

Afin de mesurer l'impact de la politique d'attribution et l'atteinte des objectifs réglementaires de la loi Egalité et Citoyenneté (cf. 3.), il est essentiel d'effectuer un suivi régulier de la demande et des attributions réalisées sur le territoire de Sète Agglopôle Méditerranée.

*Cette action est en lien avec l'action 3 du PPGDID (élaborer une connaissance partagée du parc et notamment de l'offre disponible par la création d'un observatoire du logement social).*

### La mise en œuvre

Le suivi de la demande et des attributions sera réalisé annuellement par Sète Agglopôle Méditerranée. Les données seront récoltées à partir d'extractions du SNE et des données fournies par les entités en charge de la labellisation des publics prioritaires (COMED/DDETS, SIAO, HSO et bailleurs sociaux) de manière à renseigner le niveau d'atteinte des objectifs et les caractéristiques de la demande et des attributions, mais aussi de l'occupation du parc. Ce travail servira notamment à alimenter l'observatoire local du logement social (cf. action 3 du PPGDID).

Ce suivi sera présenté annuellement et fera l'objet d'une approbation en CIL.

### Le calendrier

- Elaboration de l'observatoire du logement social et définition des indicateurs : début 2026 (après approbation du PPGDID) ;
- Mise à jour annuelle en mars.

### Les moyens

- Temps dédié à l'élaboration de l'observatoire (définition des indicateurs et récolte des données)
- Temps dédié annuellement à la récolte et la mise à jour des données

### Le pilote

SAM – Observatoire de l'habitat

### Les partenaires

Bailleurs sociaux, DDETS, SIAO, HSO, DREAL Occitanie

## Action 12 : Mettre en place, animer et participer aux travaux de la commission de coordination

### Les objectifs

La commission de coordination mise en place dans le cadre de la présente convention a vocation à réaliser un suivi régulier de la mise en œuvre des actions de la CIA et plus largement à réaliser un suivi des attributions et de la gestion en flux.

### La mise en œuvre

La Commission de coordination, organisée par Sète Agglopôle Méditerranée, devra réunir deux fois par an l'ensemble des partenaires associés à l'élaboration de la présente convention (bailleurs sociaux, communes, Etat, Département, associations, Action Logement Services, etc.).

Ses missions seront dans un premier temps :

- L'accompagnement au passage à la gestion en flux et la finalisation des travaux ;
- Le suivi et le bilan des attributions et de la gestion en flux ;
- La mise en œuvre des actions de la présente convention et du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur. ;
- La préparation des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement.

Différents groupes de travail visant à la mise en œuvre des différentes actions de la CIA et du PPGDID seront l'émanation de la commission de coordination. La liste de ces groupes de travail est à retrouver ci-après (p. XX)

### Le calendrier

- Commission biannuelle à partir de 2026

### Les moyens

- Temps dédié annuellement pour le secrétariat de la commission
- Moyens issus des autres actions (suivi de données notamment).

### Le pilote

Sète Agglopôle Méditerranée

### Les partenaires

Ensemble des partenaires

## Action 13 : Réaliser un suivi de la mise en œuvre de la CIA

### Les objectifs

Des bilans annuels seront réalisés afin de suivre la mise en œuvre de la CIA et de faire le bilan des actions réalisées et des actions à engager. Ces bilans pourront mener, au besoin à une révision à mi-parcours.

Une évaluation finale de la CIA sera réalisée au terme des 6 années de mise en œuvre afin d'interroger les effets de la convention et les enjeux pour la prochaine CIA.

### La mise en œuvre

Le bilan annuel de la CIA, comme celui du PPGDID, sera réalisé par Sète Agglopôle Méditerranée, puis présentée en CIL pour avis. Les indicateurs de suivi seront préalablement définis et annexés à la présente convention (annexe 2).

Six mois avant la fin de la durée d'effet de la convention, soit cinq ans et six mois après son adoption définitive, la CA de Sète Agglopôle Méditerranée s'engage à conduire une évaluation pour permettre l'élaboration d'une nouvelle convention. L'ensemble des partenaires sera associé à cette évaluation.

### Le calendrier

- Bilan tous les ans en début d'année
- Evaluation à engager 6 mois avant la fin du Plan (5 ans et 6 mois après son adoption).

### Les moyens

- Temps dédié à la formalisation du bilan annuel
- Temps dédié à l'évaluation de la Convention ou externalisation (environ 20 000€ à 25 000€ HT)

### Le pilote

Sète Agglopôle Méditerranée

### Les partenaires

Bailleurs sociaux et membres de la CIL

## 5. Les instances partenariales mises en place dans le cadre de la CIA

Instance	Réurrence	Partenaires associés
Conférence Intercommunale du Logement	1 fois par an minimum	Membres de la CIL
Commission de coordination	2 fois par an	Ensemble des partenaires
Réunions partenariales de peuplement	Minimum 4 mois avant la livraison d'une nouvelle résidence	Bailleurs sociaux et réservataires
GT pour la construction d'un indice de fragilité du parc social	A partir de 2026	SAM, Communes, Bailleurs sociaux, HSO, DDETS, CD
GT sur la maîtrise des charges locatives	A partir de 2027	SAM, Bailleurs sociaux, ADIL, associations de locataires, fournisseurs d'énergie, Conseil Départemental, etc.
GT stratégie de communication et attractivité des QPV	2026	Ensemble des partenaires
GT adaptation et accessibilité du parc social	A partir de 2026	SAM, bailleurs sociaux, Etat (DDETS, DREAL ou DDTM)
GT outils incitatifs pour les mutations volontaires	2027	SAM, bailleurs sociaux

## 6. Rappel des engagements des partenaires dans la mise en œuvre de la convention

### Sète Agglopôle Méditerranée s'engage à :

- Consacrer 25 % des attributions suivies de baux signés hors QPV pour lesquelles elle est désignataire aux ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du 1<sup>er</sup> quartile, consacrer 50 % des attributions suivies de baux signés en QPV pour lesquelles elle est désignataire aux ménages dont les ressources sont supérieures au seuil du 1<sup>er</sup> quartile, consacrer 25 % des attributions pour lesquelles elle est désignataire aux ménages prioritaires ;
- Porter une démarche de qualification du parc social, de la demande et des attributions de logements sociaux, dans le cadre de l'élaboration d'un observatoire du logement social, et engager des travaux de construction d'un indice de fragilité du parc ;
- Porter une réflexion partenariale sur la maîtrise des charges locatives, devant aboutir à l'adoption d'un plan d'action ;
- Elaborer et mettre en œuvre une stratégie de communication visant à renforcer l'attractivité des QPV et du projet de rénovation urbaine auprès des nouveaux habitants, en associant toutes les parties prenantes ;
- Engager les réflexions sur la connaissance du parc social adapté ;
- Produire une plaquette d'information à destination des demandeurs de mutation ;
- Porter une attention particulière à la production de logements accessibles aux ménages du premier quartile en dehors des QPV et aux ménages des autres quartiles en QPV, de logements accessibles aux PMR et personnes en perte d'autonomie et de logements de petites et de grandes typologies, lors des travaux d'élaboration du nouveau PLH ;
- Réaliser un suivi annuel de la demande et des attributions et de la mise en œuvre de la CIA, réaliser une évaluation finale de la CIA six mois avant la fin de sa durée d'effet ;
- Mettre en place et animer la commission de coordination deux fois par an, ainsi que les différents groupes de travail émanant de cette commission.

### L'Etat s'engage à :

- Consacrer 25 % des attributions suivies de baux signés ou de refus illégitimes hors QPV pour lesquelles il est désignataire aux ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du 1<sup>er</sup> quartile, consacrer 50 % des attributions suivies de baux signés en QPV pour lesquelles il est désignataire aux ménages dont les ressources sont supérieures au seuil du 1<sup>er</sup> quartile, consacrer la totalité de ses attributions aux ménages prioritaires (hors contingent « agents de l'Etat ») ;
- Mettre à disposition les données de suivi de la demande et des attributions, en complément de celles détenues par les organismes en charge de la labellisation des publics prioritaires ;
- Prendre part aux réflexions sur la labellisation à posteriori des publics prioritaires ;
- Veiller à positionner en priorité un ménage PMR et/ou en perte d'autonomie sur des logements mis à disposition répondant aux critères d'accessibilité ou d'adaptation du logement, en tenant compte de la situation de l'ensemble des demandeurs éligibles à ces logements.

### Le Département s'engage à :

- Mobiliser une partie de son contingent conformément aux obligations réglementaires et au profit des publics prioritaires tels que définis dans le PDALHPD ;

- Au titre de sa compétence dans le domaine de l'action sociale, en application du code de l'action sociale et des familles, il assure des missions d'information, d'orientation et d'accompagnement social. Il mobilise notamment le dispositif FSL (fonds de solidarité pour le logement) pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement que ce soit par des aides financières ou des mesures d'accompagnement social lié au logement. Pour assurer la continuité du suivi social, en cas de changement de domicile, suite à l'attribution d'un logement, il réoriente, le cas échéant, vers le service social de proximité compétent.

**Chaque commune signataire de la présente convention s'engage à :**

- Consacrer 25 % des attributions suivies de baux signés hors QPV pour lesquelles elle est désignataire aux ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du 1<sup>er</sup> quartile, consacrer 50 % des attributions suivies de baux signés en QPV pour lesquelles elle est désignataire aux ménages dont les ressources sont supérieures au seuil du 1<sup>er</sup> quartile, consacrer 25 % des attributions pour lesquelles elle est désignataire aux ménages prioritaires ;
- Améliorer le repérage et l'orientation des publics prioritaires en guichet ;
- Proposer la prescription de mesure d'AVDL et d'ASLL lorsqu'elle rencontre un ménage le nécessitant et l'orienter vers un service en mesure de prescrire cet accompagnement ;
- Positionner en priorité un ménage PMR et/ou en perte d'autonomie sur des logements mis à disposition répondant aux critères d'accessibilité et d'adaptation du logement.

**Chaque bailleur social s'engage à :**

- Consacrer 25 % des attributions suivies de baux signés hors QPV pour lesquelles il est désignataire aux ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du 1<sup>er</sup> quartile, consacrer 50 % des attributions suivies de baux signés en QPV pour lesquelles il est désignataire aux ménages dont les ressources sont supérieures au seuil du 1<sup>er</sup> quartile, consacrer 25 % des attributions pour lesquelles il est désignataire aux ménages prioritaires,
- Systématiser la concertation sur les premières attributions pour les programmes neufs en associant l'ensemble des partenaires et réservataires ;
- S'appuyer sur les indications d'occupation des résidences afin de guider le choix de la CALEOL, dans le but de garantir la mixité sociale au sein de la résidence ;
- Mobiliser en CALEOL la grille de cotation comme un guide et une aide à la décision, notamment afin de renforcer les attributions aux publics prioritaires ;
- Proposer la prescription de mesure d'AVDL et d'ASLL lorsqu'elle rencontre un ménage le nécessitant et l'orienter vers un service en mesure de prescrire cet accompagnement ;
- Communiquer sur les dispositifs d'aide existants auprès de leurs nouveaux locataires ;
- Produire des outils de connaissance fine de l'accessibilité de leur parc et renseigner sur le niveau d'accessibilité lors de la mise à disposition d'un logement libéré ;
- Recourir à la plateforme Handi'CAP 34 pour mettre à disposition les logements accessibles et à positionner en priorité un ménage PMR et/ou en perte d'autonomie sur des logements répondant aux critères d'accessibilité ;
- Mettre en œuvre et/ou renforcer l'examen de l'occupation du logement et en faire un bilan annuel en CIL ;
- Se saisir de la bourse d'échange de logement développée par HSO ;
- Renforcer les attributions aux demandeurs de mutation et à harmoniser les bilans des attributions réalisées aux demandeurs de mutation présentés en CIL ;

- Flécher dans ce cadre les offres concourant à la satisfaction des publics spécifiques correspondant aux priorités et publics connus par chaque réservataire, ainsi qu'à l'atteinte des objectifs de mixité sociale par chaque réservataire.

#### **Habitat Social en Occitanie s'engage à :**

- Fournir les données relatives aux labellisations MDES et les bilans territorialisés de la MDES ;
- Réaliser un retour d'information sur ses actions, notamment la bourse d'échange de logements.

#### **Action Logement Services s'engage à :**

- Consacrer 25 % des attributions suivies de baux signés hors QPV pour lesquelles il est désignataire aux ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du 1er quartile, consacrer 50 % des attributions suivies de baux signés en QPV pour lesquelles il est désignataire aux ménages dont les ressources sont supérieures au seuil du 1er quartile, consacrer 25 % des attributions pour lesquelles il est désignataire aux ménages prioritaires,
- Participer à la mixité sociale au sein des résidences ;
- Prendre pleinement part à la mise en œuvre de la stratégie de communication visant à renforcer l'attractivité des QPV et du projet de rénovation urbaine ;
- Positionner en priorité un ménage PMR et/ou en perte d'autonomie sur des logements mis à disposition répondant aux critères d'accessibilité.

# Signataires

## Annexes

Annexe 1 : Diagnostic complet du parc social, de son occupation et de l'état de la demande et des attributions

Annexe 2 : Indicateurs de suivi de la mise en œuvre de la CIA

Annexe 3 : Grille de cotation de la demande de logement social

Annexe 4 : Charte partenariale de relogement

# Diagnostic du parc social, de son occupation et de l'état de la demande et des attributions

Sète Agglopôle Méditerranée

2024



# Analyse documentaire

PLH 2019-2024, CIL, CIA 2019-2024,  
PDALHPD, Convention NPNRU de  
l'Ile de Thau, Charte de relogement



# Un territoire attractif mais hétérogène

Diagnostics du PLH 2019-2024 et de la CIA 2019-2024



Un **territoire attractif**, notamment pour les actifs et les retraités

- Une croissance démographique principalement portée par le solde migratoire (héliotropisme et croissance de l'agglomération montpelliéraine)

Un territoire marqué par un phénomène de **vieillesse de la population**

Un rythme soutenu de **deserrement des ménages**

Une **hétérogénéité des communes** sur le territoire :

- Une concentration des emplois sur le Triangle Urbain (Sète, Frontignan, Balaruc-le-vieux, Balaruc-les-Bains)
- Des **écarts de revenus importants** entre les communes de Sète/Frontignan et les communes littorales et stations thermales
- Une **partie de la population aux revenus très modestes**, notamment au sein des trois QPV :
  - L'Ile de Thau et Centre-ville Ile Sud à Sète
  - Les Deux Pins à Frontignan

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



3

# Un marché immobilier tendu et peu accessible

## Diagnostics du PLH 2019-2024 et de la CIA 2019-2024

### Un marché immobilier tendu et sous pression

- Des prix et des niveaux de loyers du parc privé élevés qui ne sont pas en adéquation avec les revenus des habitants
- Une part importante de **résidences secondaires** sur le territoire

### Des **problématiques de mal-logement** localisées

- Dans les centres-anciens : parc en partie dégradé et insalubre
- Dans certaines communes littorales : occupation de résidences secondaires à titre de résidences principales donc inadaptées à cet effet, ménages vivant en camping à l'année

Un **parc social peu développé** et **principalement localisé à Sète et Frontignan** alors qu'il a un rôle important à jouer au vu du contexte local

- 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle de SAM

# Une dynamique de production de logements sociaux et de rééquilibrage à poursuivre



**Un effort de production de logement social qui reste insuffisant**

- Les 8 communes soumises à la loi SRU sont déficitaires en 2023 puisqu'aucune n'atteint l'objectif de 25 % de LLS
- 4 communes sont carencées (Balaruc-les-Bains, Marseillan, Poussan et Villeyrac) pour la triennale 2023-2025

**Une production portée par deux bailleurs principaux :** l'OPH Sète Thau Habitat et l'OPH Hérault Logement

**Un début de rééquilibrage territorial :** une offre qui continue de se développer majoritairement à Sète et qui ralentit à Frontignan, mais qui commence à se développer sur le reste de l'agglomération

## Les objectifs du PLH

Objectifs de production de 2 941 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH, soit 490/an et 41 % de la production, dont :

- 60 LLS créés dans le parc ancien par an
- Min. 30 % de PLAI et max. 20 % de PLS pour les communes SRU
- Objectif de 30% de T1-T2, 35% T3, 30% T4 et 5% T5+ à l'échelle de SAM
- Favoriser la production de PSLA pour améliorer les parcours résidentiels

Une territorialisation des objectifs par commune pour un rééquilibrage de l'offre, et un développement de la production de logements très sociaux hors QPV

# Enjeux liés à la demande et aux attributions de logements sociaux



## La situation lors du diagnostic de la précédente CIA

Une demande de logement social importante et en hausse (8,1 en 2015), notamment à cause de la différence importante entre les loyers du parc privé et ceux du parc social

- Des loyers accessibles : un loyer moyen de 4,96€/m<sup>2</sup> en 2016 et 12% du parc en PLAI.
- Un parc accessible inégalement répartis sur le territoire : concentration du parc abordable au sein des QPV à Sète et Frontignan (parc plus ancien)

Un taux de rotation très faible dans l'existant qui renforce la tension sur le parc social

- Le rôle du parc neuf dans les attributions est donc très important (en 2014, 28 % des attributions étaient réalisées dans le neuf)

Des mutations peu nombreuses qui bloquent les parcours résidentiels et qui concernent principalement des ménages familiaux

Des pratiques de traitement des demandes de mutation différentes entre bailleurs :

- L'OPH Sète Thau Habitat priorise les demandes internes de mutations, davantage que d'autres bailleurs sociaux.

Diagnostic complet de la CIA – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



6

# Des difficultés à répondre à la demande

## La situation lors du diagnostic de la précédente CIA



**Une difficulté à répondre à la demande :** des délais d'attente de plus en plus long

**Une inadéquation entre les typologies de logements et les profils des demandeurs**

- Une surreprésentation des moyennes/grandes typologies (T3/T4) et un manque de petites typologies alors que plus de la moitié des demandeurs sont des ménages d'une ou deux personnes

**Une inadéquation géographique entre l'offre et la demande**

- La demande porte sur les communes attractives du territoire, qui ne sont pas celles où se situent la majorité des LLS
- Un quart de l'offre localisée en QPV alors que ces quartiers demeurent peu attractifs
- Le parc social hors QPV pas toujours adapté aux besoins des publics fragiles en termes de loyers/charges et d'accessibilité

Des difficultés particulières pour répondre aux demandes des personnes seules, des seniors, des chômeurs et des familles nombreuses.

# Enjeux d'occupation du parc social

## La situation lors du diagnostic de la précédente CIA



Une **connaissance de l'occupation du parc social à renforcer** et à partager entre bailleurs

Des **demandes de mutation sûrement sous-estimées**, notamment en raison de non-recours du fait de la pression sur le parc

- Des situations de **sous-occupation des logements** : 60 % de ménages occupants d'une ou deux personnes pour seulement 20 % de T1/T2

Une évaluation du niveau de fragilité du parc a été réalisée dans le cadre du diagnostic de la CIA

- **La moitié du parc social considéré comme fragile** dont la moitié est localisée en QPV : une attention particulière à porter sur les résidences identifiées comme « intermédiaires » (premiers signes de fragilité) pour ne qu'elles ne basculent pas dans la catégorie fragile
- Les **marges de manœuvre en termes d'équilibre social sont assez réduites** en raison du niveau des loyers dans les résidences attractives

Le rééquilibrage territorial représente un défi car le **parc social en QPV pâtit d'un manque d'attractivité** et le **parc hors QPV n'est pas forcément adapté aux besoins de publics fragiles** (niveaux de loyers, accessibilité...)

# Les publics prioritaires



## Publics prioritaires identifiés par le PDALHPD de l'Hérault

1. DALO
2. Sortie d'hébergement (AHI)
3. MDES, cumul de difficultés économiques et sociales
4. autres publics PDALHPD (priorités locales)

## Le PDALHPD de l'Hérault définit localement les priorités suivantes (priorité 4) :

- Logement inadapté techniquement à un handicap reconnu
- Décohabitation : hébergé chez 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 dans un processus de sédentarisation
- Personnes mal logées et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Personnes avec loyer élevé supérieur à 65 % des ressources
- Difficultés financières + une des situations listées
- Priorités définies localement (voir page suivante)

## Le PDALHPD prévoit notamment de

- Mieux repérer puis accompagner les ménages en attente de la reconnaissance du caractère prioritaire de la demande (notamment par la formation des agents et la mise en place de SIAD sur les EPCI LEC)
- Lever les freins entravant l'accès au logement, notamment via les PPGDID (harmonisation des pratiques par un travail inter-bailleurs, renforcement des processus d'instruction et de suivi des demandes)
- Favoriser les mutations (mutation inter-bailleurs, priorisation dans les grilles de cotation, bourses au logement)

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



9

# Les publics prioritaires



La CIA 2019-2024 identifie les publics suivants comme prioritaires au niveau local :

- Jeunes en non-logement, 1er emploi, ou recherche d'emploi active
- Séniors et personnes en situation de handicap avec un logement inadapté
- Demandeurs hébergés chez un tiers, situations où le locataire se retrouve en situation d'héberger un membre de sa famille et cohabitation particulièrement conflictuelle
- Relogement de personnes occupant un logement indigne

## Ce que prévoyait la CIA pour l'accès au logement des publics prioritaires :

Mieux identifier les publics prioritaires :

- Mise en place d'un système d'identification du caractère prioritaire de la demande au moment de son enregistrement
- Identification et évaluation de la nécessité d'un accompagnement spécifique dans le cadre de la **commission de coordination** (lieu d'échange entre bailleurs et réservataires)

**25 % d'attributions aux publics prioritaires**

# Pratiques d'attribution, d'information et d'accueil des demandeurs



Une **hétérogénéité des CAL** d'un bailleur à l'autre en termes de périodicité, de participants et de priorité : des pratiques à harmoniser

Un **faible taux de réservations** par les collectivités (4 %) et un poids important des logements non-réservés (60 %)

- Les communes travaillent déjà de manière partenariale en amont des CAL avec l'ensemble des réservataires pour croiser leurs demandes respectives et identifier les demandeurs communs
- Un **besoin de renforcement du travail partenarial entre bailleurs et réservataires**

L'instruction des dossiers est faite par les bailleurs

- Projet de positionner entre autres des personnels des bailleurs pour **instruire les dossiers à la Maison de l'Habitat** et à terme pour former les communes.

## Ce que prévoyait la CIA :

Mise en place d'un service d'Accueil, d'Information et d'Accompagnement des Demandeurs de logement locatif social (SIAD) par le développement des missions de la Maison de l'Habitat

Mettre en place des actions d'anticipation des refus de logements en QPV (visites préalables, remise en état des logements...)

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



11

# 15 leviers identifiés dans la première CIA 2019-2024



Orientation 1 : Agir sur les équilibres territoriaux et les équilibres de peuplement par le développement d'une offre diversifiée

Levier 1 : Mieux répartir l'offre locative sociale sur le territoire  
Levier 2 : Poursuivre les efforts faits en faveur de l'accès des plus modestes au parc social hors QPV et mieux les répartir entre bailleurs  
Levier 3 : Améliorer l'attractivité et l'image des QPV et favoriser leur désenclavement  
Levier 4 : Diversifier l'offre dans les secteurs d'habitat social en mobilisant le parc privé neuf et ancien

Orientation 2 : Garantir l'accès au logement ou le relogement des publics prioritaires

Levier 5 : Identifier les publics prioritaires  
Levier 6 : Poursuivre la coopération entre bailleurs et réservataires  
Levier 7 : Mieux prendre en compte les demandes de mutations  
Levier 8 : Favoriser les parcours résidentiels des ménages

Orientation 3 : Renforcer le rôle de la SAM et engager une démarche partenariale de suivi et d'évaluation

Levier 9 : S'appuyer sur la commission de coordination mise en place par la CIA  
Levier 10 : approfondir certaines analyses ou modalités de travail entre bailleurs et réservataires pour un meilleur suivi et mise en œuvre de la convention  
Levier 11 : Partager la connaissance entre partenaires, tendre vers une harmonie des pratiques et une coopération renforcée

Orientation 4 : Mettre en place un service d'accueil, d'information et d'accompagnement des demandeurs de LLS

Levier 12 : S'appuyer sur la Maison de l'Habitat de Sète  
Levier 13 : Garantir l'égalité de traitement des demandeurs sur le territoire communautaire  
Levier 14 Renforcer la qualité de l'accueil et de l'information des demandeurs  
Levier 15 : Promouvoir des initiatives innovantes en matière d'habitat

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



12

# Retour sur les précédents leviers (1/2)



Levier 1 : Mieux répartir l'offre locative sociale sur le territoire

Levier 2 : Poursuivre les efforts faits en faveur de l'accès des plus modestes au parc social hors QPV et mieux les répartir entre bailleurs

Levier 3 : Améliorer l'attractivité et l'image des QPV et favoriser leur désenclavement

Levier 4 : Diversifier l'offre dans les secteurs d'habitat social en mobilisant le parc privé neuf et ancien

- Une action menée sur la production, mais des efforts à poursuivre et intensifier
- Des loyers très élevés qui restreignent les capacités de relogement des plus modestes, un manque de logements adaptés aux situations des familles
- Le NPNRU comme outil d'évolution des secteurs en QPV, mais des projets urbains et de requalifications sur les autres secteurs.

## Retour sur les précédents leviers (2/2)



Levier 5 : Identifier les publics prioritaires

Levier 6 : Poursuivre la coopération entre bailleurs et réservataires

Levier 7 : Mieux prendre en compte les demandes de mutations

Levier 8 : Favoriser les parcours résidentiels des ménages

- Des difficultés à identifier les DALO en particulier, qui ne sont pas toujours demandeurs sur l'agglomération
- Des définitions comprises et appropriées, un process clair pour la labellisation des ménages prioritaires PDALHPD
- Un travail réalisé sur la comptabilisation a posteriori
- Un travail réalisé sur les mutations : une priorité pour certains bailleurs, qui produit de premiers effets

# L'analyse des données du territoire

1. Composition du parc
2. Occupation du parc
3. Etat de la demande et des attributions



# Les caractéristiques de l'offre sociale de SAM

espacité



# Un parc social inégalement réparti



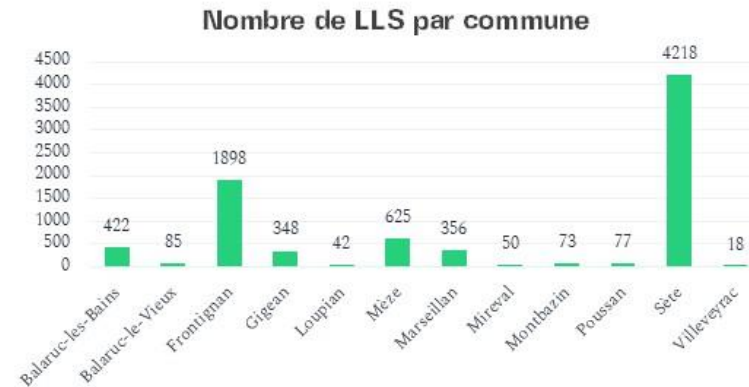
## Un parc social encore fortement concentré

Le parc social de SAM est aux trois quarts localisé à :

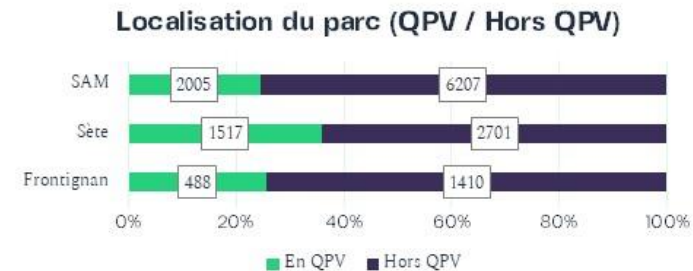
- Sète, qui concentre 51 % des 8 212 logement locatifs sociaux (LLS) de SAM
- Frontignan % : 23 %
- 21 % des logements sociaux sont situés à Balaruc-les-Bains, Gigan, Mèze et Marseillan
- Le reste se répartit sur six autres communes comptabilisant chacune moins de 1 % du parc social de SAM.

## Une offre marquée par la géographie prioritaire

- Environ ¼ du parc de SAM est localisé dans l'un des 3 QPV, ces derniers étant situés à Sète et Frontignan.
- Plus d'un tiers des LLS de Sète (36 %) et plus d'un quart des LLS de Frontignan (26 %) sont situés en QPV.



Source : RPLS, 2023.



Source : RPLS, 2023.

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



# Une majorité de logements de taille intermédiaire



## Une forte proportion de T3 et T4

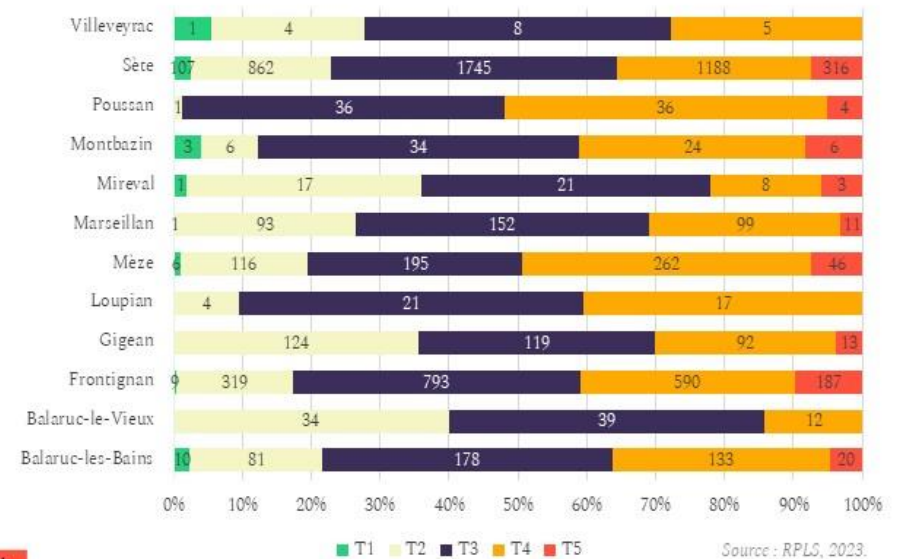
Ces typologies composent 71 % du parc de LLS, tandis que les petites typologies sont peu représentées (2 % de T1 et 20 % de T2). Les grands logements sont également peu nombreux puisque l'on compte seulement 7 % de T5 et aucun T6 ou plus.

## Une répartition disparate selon les communes

Dans certaines communes, la quasi-totalité du parc est composée de T3 ou plus, à l'image de Poussan (99 % de T3 et plus), Montbazin (88 %) et Frontignan (83 %). A l'inverse, les communes de Mireval, Gigean et Balaruc-le-Vieux comptent près de 40 % de petits logements.



Typologie du parc social réparti par commune



# Un parc relativement abordable



## Une majorité de logements PLUS

Le parc social de SAM est majoritairement financé en PLUS (86 %), dont 37 % sont des PLUS d'avant 1977 et 49% d'après 1977. La part des logements les plus abordables, soit les PLAI, reste relativement faible (12 %).

## Des loyers moyens disparates par commune

Le loyer moyen à l'échelle de SAM est de 5,49€/m<sup>2</sup>, mais varie en fonction des communes. Les communes au sein desquelles les loyers sont les plus faibles sont Balaruc-le-Vieux (4,42€/m<sup>2</sup>), Sète (5,30€/m<sup>2</sup>) et Frontignan (5,44€/m<sup>2</sup>), les deux dernières étant celles qui concentrent le plus de logements sociaux, notamment en QPV.

Parc social de Sète Agglopôle Méditerranée par mode de financement



Source : RPLS, 2023.

Loyer moyen (€/m<sup>2</sup>)



Source : RPLS, 2023.

Loyer moyen par mode de financement (€/m<sup>2</sup>)



Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024

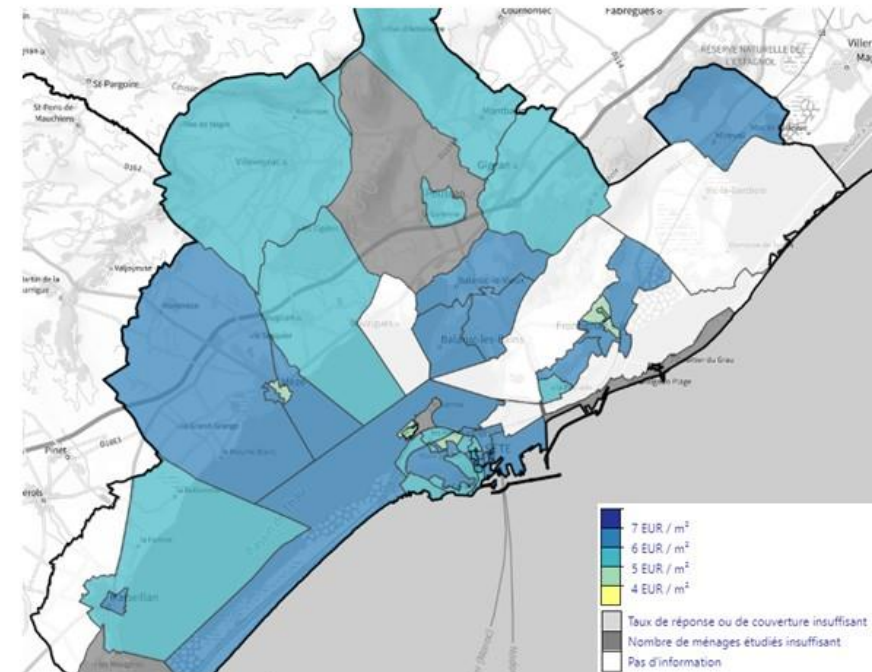


# Un parc abordable concentré dans les QPV



A une échelle infracommunale, les logements présentant les niveaux de loyers les plus bas (inférieurs à 5 €/m<sup>2</sup>) sont concentrés :

- dans les QPV (Ile de Thau et Les Deux Pins à Frontignan)
- ainsi que sur les centres-villes de Frontignan et de Mèze.



Source : GIP SNE, données 2022

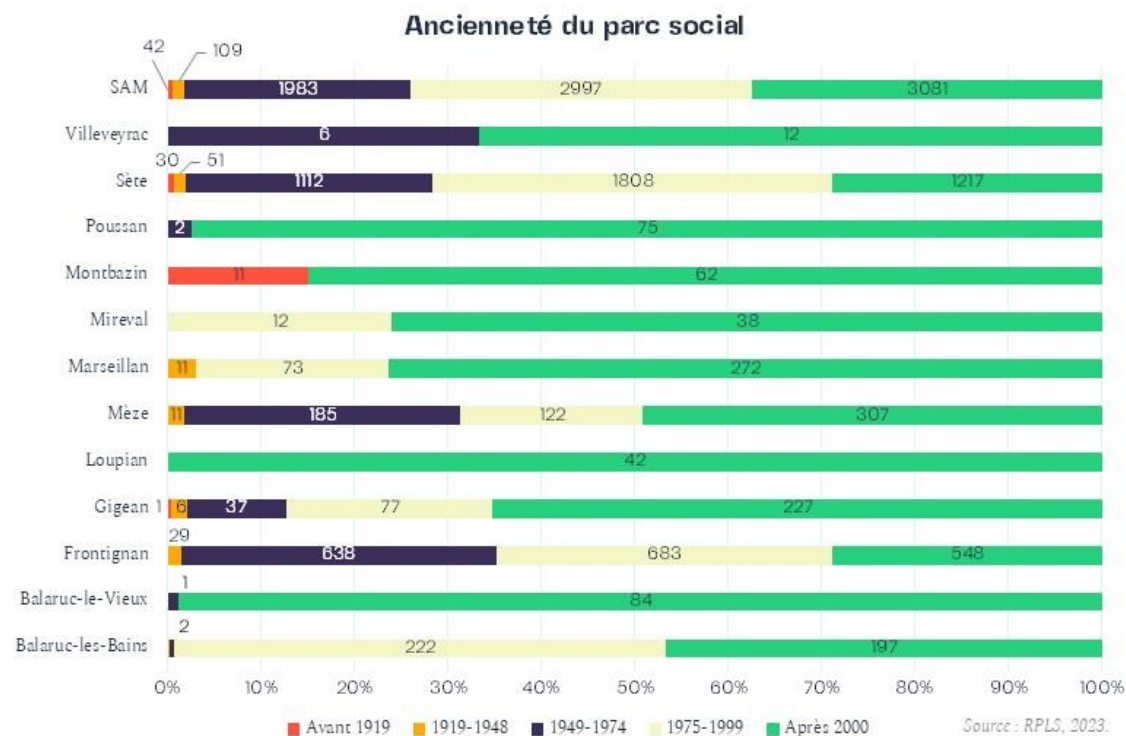
Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



20

# Un parc plutôt récent

- Plus d'un LLS sur quatre a été construit avant 1975 (date des premières réglementations thermiques).
- Quatre communes détiennent un tiers de leur parc construit avant 1975 : Frontignan, Mèze, Sète et Villeveyrac
- A l'inverse, certaines communes comme Balaruc-le-Vieux, Loupian ou Poussan ont quasiment exclusivement des constructions datant d'après 2000



# L'occupation actuelle du parc social de SAM

espacité

Sète  
AGGLOPÔLE  
MÉDITERRANÉE  
ARCHITECTE DE TRAV

# Des ménages qui restent assez longtemps dans leur logement

## Des ménages qui restent assez longtemps dans leur logement

- 43 % des logements du parc social sont occupés par le même ménage depuis au moins 10 ans
- tandis que 57 % sont occupés depuis moins de dix ans.

## Une vacance très faible

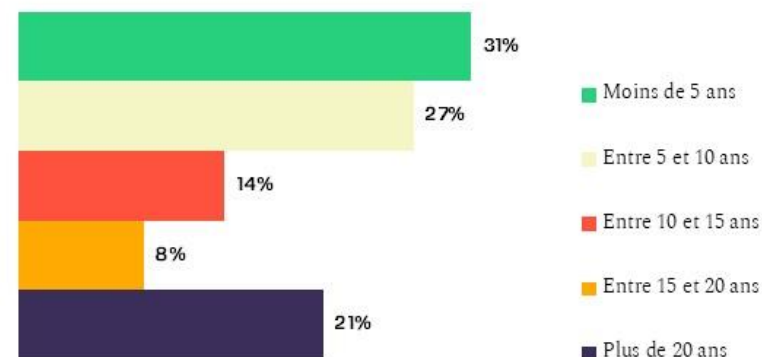
- Le taux de vacance structurelle, soit la part des logements vacants depuis plus de 3 mois, est très basse : 0,57 %
- La durée moyenne de la vacance sur le territoire est de 2,92 mois, relativement basse.

## Un taux de rotation relativement bas

- 6,42 % des locataires du parc social ont changé de logement en 2022 (contre 7,6 % dans l'Hérault et 9,4 % en Occitanie)

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024

## Ancienneté de l'occupation du parc social à SAM



Source : RPL5, 2023.

# Des locataires plutôt âgés et une surreprésentation des petits ménages

## Des locataires plus âgés qu'au niveau départemental

- Une majorité d'occupants âgés de 30 à 59 ans, mais une **proportion non négligeable des plus de 60 ans**, qui représentent **plus de 40,8 %** des locataires du parc social.
- Une proportion plus importante de personnes âgées qu'à l'échelle départementale (32 % de locataires du parc social de +60 ans dans l'Hérault).
- La **proportion de moins de 30 ans est quant à elle très faible** (3,8 %).

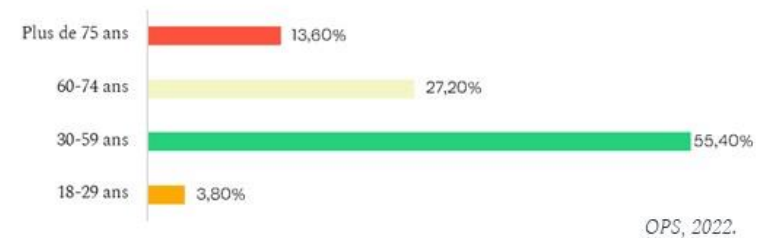
## Une majorité de petits ménages

- **Une majorité de ménages d'une personne** (37 % des occupants du parc social de SAM).
- Plus d'un quart des ménages occupants sont des familles monoparentales (27 %). A l'inverse, les familles nombreuses (composées de 3 enfants ou plus) sont plus minoritaires représentant 11 % des ménages occupants.

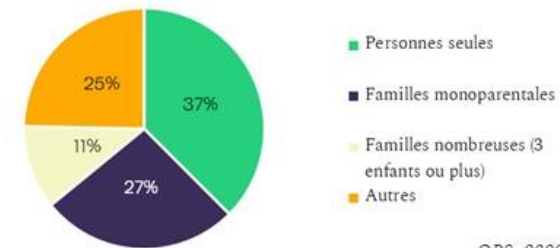
NB : Les données OPS sont à prendre avec précaution en raison d'un taux de réponse de 75 %

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024

## Age des locataires du parc social de SAM



## Situation familiale des occupants du parc social de SAM



# Des occupants majoritairement sans emploi et relativement précaires

## Des occupants majoritairement sans emploi...

- Une large majorité d'occupants déclarés au chômage ou sans emploi (66 %).
- Une part de majeurs au chômage légèrement inférieure à la moyenne régionale (11 % contre 13 % en Occitanie), mais la part des autres actifs sans emploi est supérieure (55 % contre 51% en Occitanie).

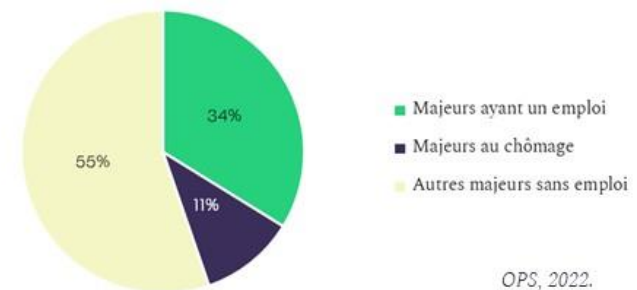
## ... et relativement précaires

- Une proportion non négligeable de ménages ayant des revenus inférieurs à 20 % du plafond PLUS (27 %).
- Une grande partie des occupants a des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS (70 %).

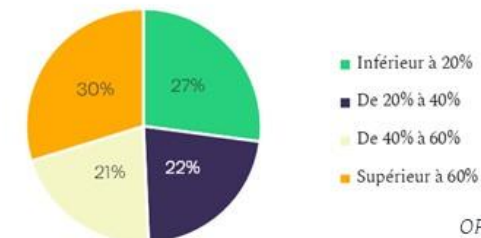
NB : Les données OPS sont à prendre avec précaution en raison d'un taux de réponse de 75 %

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024

Situation professionnelle des occupants du parc social de SAM



Revenus des ménages occupants (par rapport au plafond PLUS)



# Les occupants du parc social en QPV



## Une plus forte représentation des ménages présentant des besoins spécifiques ou une situation de précarité plus importante

- **Une surreprésentation des familles nombreuses** ( 3 enfants ou plus) avec 19 % en QPV contre 11,2 % dans l'ensemble de l'EPCI. Une présence plus faible des familles monoparentales (20,7 % contre 26,6 % pour SAM).
- **Un public plus précaire** avec 66,8 % qui ont des revenus inférieurs à 40 % du plafond PLUS contre 49,3 % pour l'ensemble des occupants.
- **Une surreprésentation des séniors** parmi les occupants : **48 % de locataires de 60 ans et plus** contre 40,8 % à l'échelle de l'EPCI.

# Etat de la demande et des attributions



# La tension de la demande sur le territoire



## Une tension élevée, répartie inégalement

### Un nombre de demande croissant

- En 2023, 5 852 demandes sur le territoire, soit 17 % de plus qu'en 2021.
- 580 attributions, un nombre qui tend à baisser après une croissance entre 2021 et 2022, un phénomène qui s'observe à l'échelle nationale.

Globalement les mêmes tendances s'observent à l'échelle de l'Hérault et de l'ancienne région Languedoc-Roussillon.

### Un niveau de tension croissant

- 10,1 demandes pour une attribution en 2023, contre 9,1 en moyenne pour le département de l'Hérault et 8 pour l'ancienne région Languedoc-Roussillon.

Globalement, la tension tend à croître sur le territoire métropolitain, même si celle-ci a connu une baisse entre 2021 et 2022. Ces évolutions traduisent sans doute un effet de rattrapage des attributions à l'issue de la période covid.

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024

Tension de la demande à SAM



Source : SNE, 2021-2023.

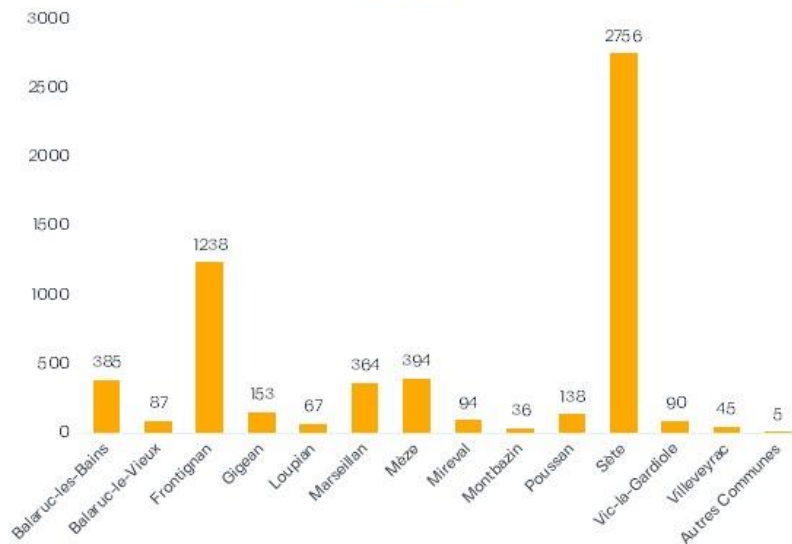


# La tension de la demande sur le territoire

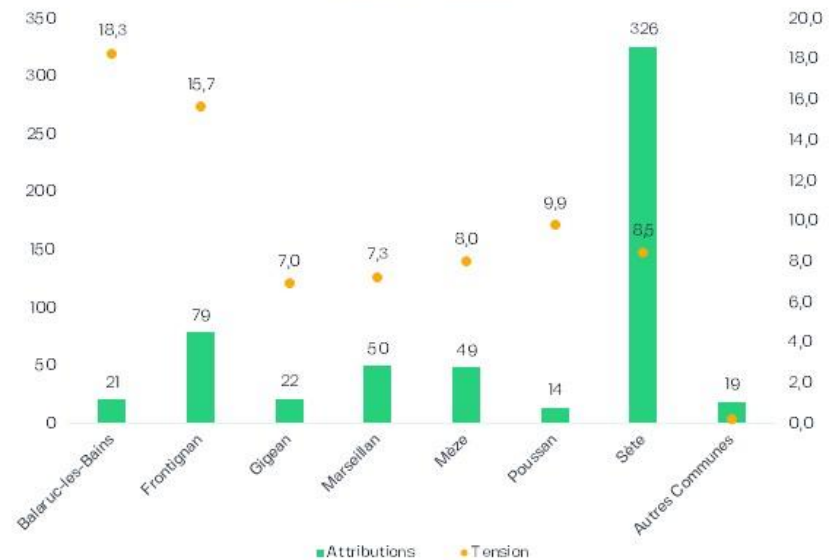


## Une tension élevée, répartie inégalement

Répartition de la demande par commune de SAM en 2023



Répartition des attributions par commune de SAM en 2023



Source : SNE, 2023.

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



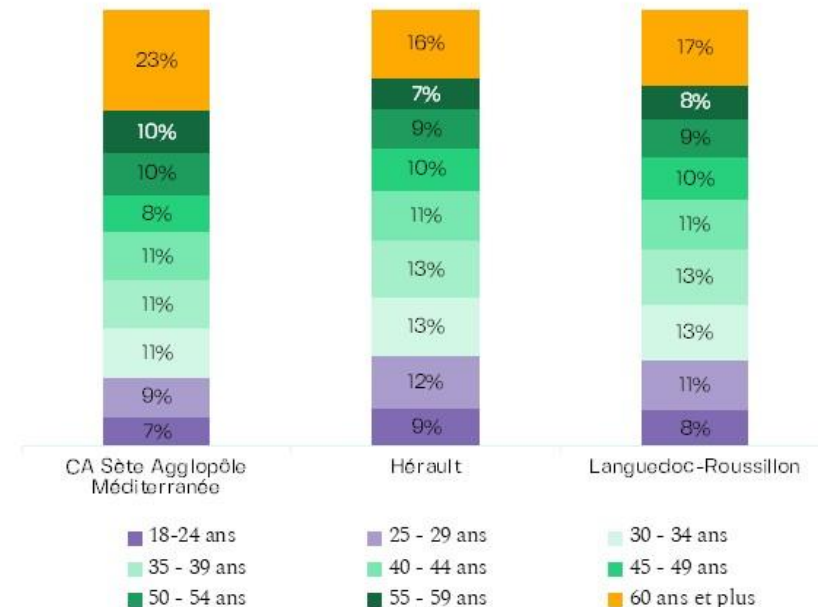
# Le profil des demandeurs

## Des demandeurs plutôt âgés

### Une faible part de jeunes demandeurs

- La majorité des demandeurs ont entre 30 et 60 ans (61 %).
- Une part relativement importante de demandeurs seniors avec **23 % des demandeurs qui ont plus de 60 ans**. Cette part est plus élevée qu'à l'échelle de l'Hérault (16 %), de l'ancienne région Languedoc-Roussillon (17 %) et de la France (15 %).
- **Le public jeune reste moins représenté, avec seulement 16 % de demandeurs âgés de moins de 30 ans** contre 21 % et 19 % au niveau départemental et régional.

Age des demandeurs (2023)



Source : SNE, 2023.

# Le profil des demandeurs



## Des demandeurs au logement actuel inadapté

Une pluralité de motifs, dont une majorité concerne la typologie et le coût du logement

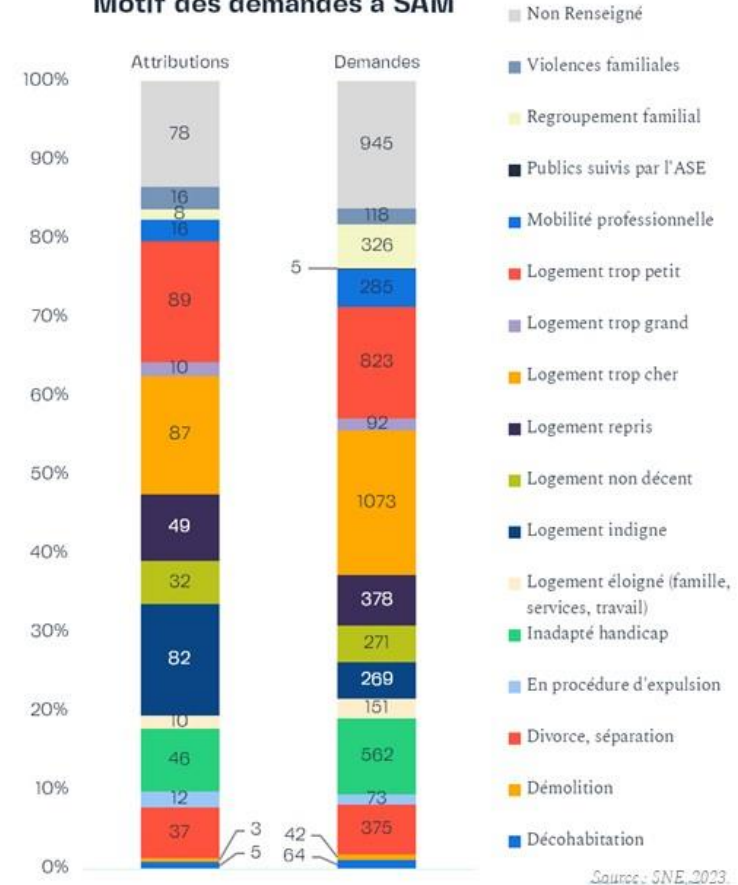
Les motifs principaux de la demande sur le territoire, sont liés à

- l'inadaptation du logement actuel au ménage concerné (logement trop cher, trop petit), représentant 34% des demandes,
- l'inadaptation au handicap (9,6 % des demandes).
- la non-décence ou l'indignité du logement (9%)
- la mobilité professionnelle/regroupement familial (10,4 %)
- les divorces et séparations (6,4%).

*A noter que le nombre de demandes dont le motif n'est pas renseigné est important (945 en 2023).*

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024

Motif des demandes à SAM



# Le profil des demandeurs



## Une part importante de demandeurs modestes

Une grande majorité de ménages demandeurs aux ressources inférieures au plafond du PLAI

- 75 % des demandeurs, soit 437 ménages, ont des revenus inférieurs au plafond du PLAI
- Un chiffre similaire à ceux du département (75 %) et de la région (76 %).

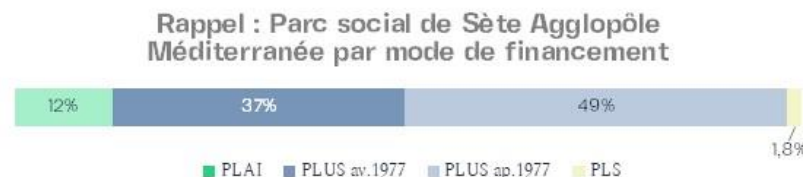
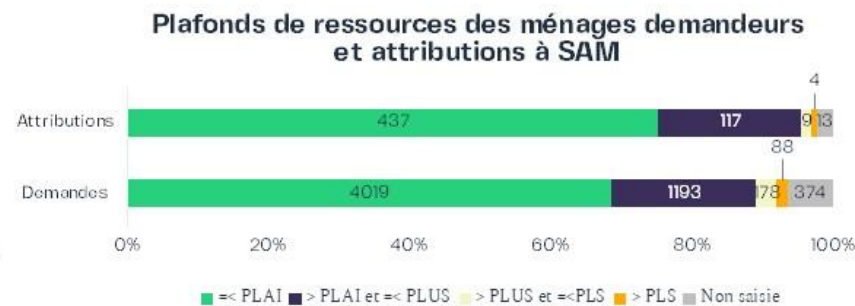
Inversement, le parc social est largement composé de logements dont les plafonds de loyers correspondent au PLUS (86 %).

- Toutefois, les logements en PLUS d'avant 1977 affichent des niveaux de loyer plus abordables (4,4€/m<sup>2</sup>) que les logements en PLAI (5,55€/m<sup>2</sup>).
- Ainsi, la moitié des logements sont relativement abordables car en PLAI ou PLUS d'av. 1977 (49 %).

Une légère décorrélation entre les niveaux de revenus et les plafonds de loyer sur le territoire

- Mais les loyers (5,49 €/m<sup>2</sup> en moyenne) restent plutôt accessibles, notamment grâce aux PLUS d'avant 1977.

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



Source : SNE, 2023.



# Le profil des demandeurs



## Un décalage entre le type de bien recherché et l'offre disponible

Une demande plutôt tournée vers les petites typologies et typologies intermédiaires

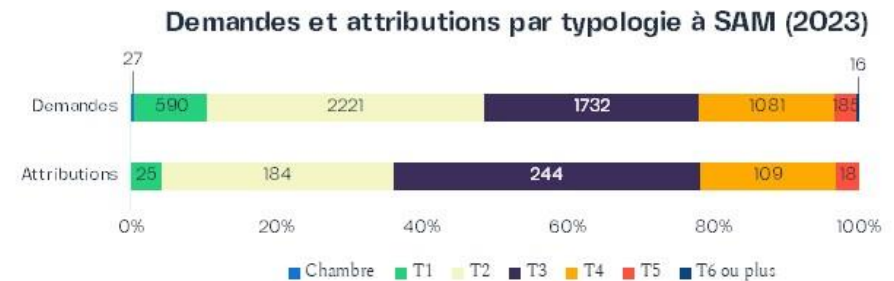
- 48 % de la demande pour des petites typologies (chambre, T1 ou T2)
- 48 % pour des typologies intermédiaires (T3 et T4).

Un parc social majoritairement composé de logements de taille intermédiaire

Le parc social est lui majoritairement composé de T3 et T4 à 71 %, contre 22 % de T1 et T2. On constate ainsi un manque d'offre de petites typologies sur le territoire.

Les petites typologies sont marquées par une forte rotation car elles représentent 22 % du parc mais 38 % des attributions, et 48 % des demandes.

- Un enjeu à réaliser davantage de mutations des T2 aux T3 pour favoriser la fluidité du parc et permettre l'attribution de petites typologies à des primo-demandeurs ?



Source : SNE, 2023.

# Les demandes les plus tendues

## Une tension plus importante sur les petites typologies

### Une tension très forte pour les logements d'une pièce

Le niveau de tension pour les T1 atteint les 23,6 demandes pour une attribution. Il est également très élevé pour les T2 (12,1), bien que dans une moindre mesure.

*Rappel : le nombre de T1 est très bas sur le territoire (2 %).*

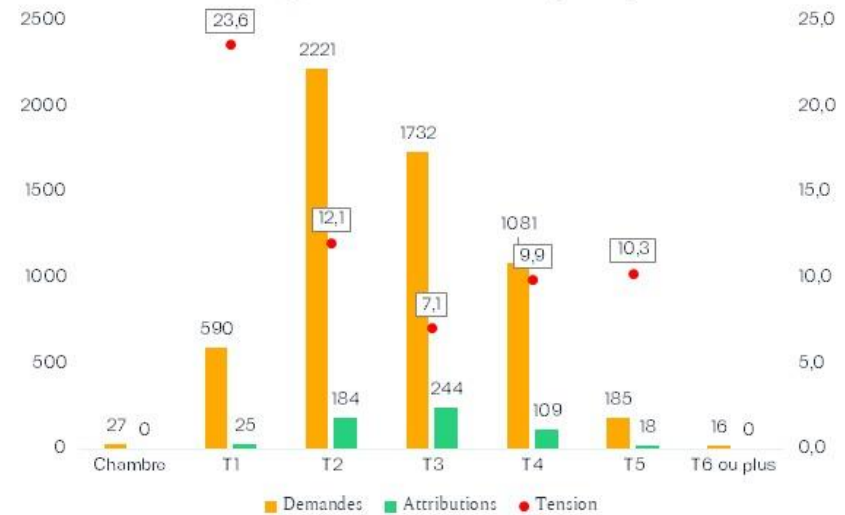
### Une tension qui s'accroît sur les plus grandes typologies

10,3 demandes pour une attributions sur les T5, une typologie sur laquelle on observe de faibles rotations.

*Rappel : une faible part de T5 (7 % du parc)*

Les niveaux de tension sont comparativement plus modérés, bien qu'élevés également, sur les typologies intermédiaires (7,1 pour les T3 et 9,9 pour les T4), en raison de la structure du parc (41 % de T3 et 30 % de T4).

Tension de la demande en fonction de la typologie de logement recherchée (2023)



Source : SNE, 2023.

# Les demandes les plus tendues

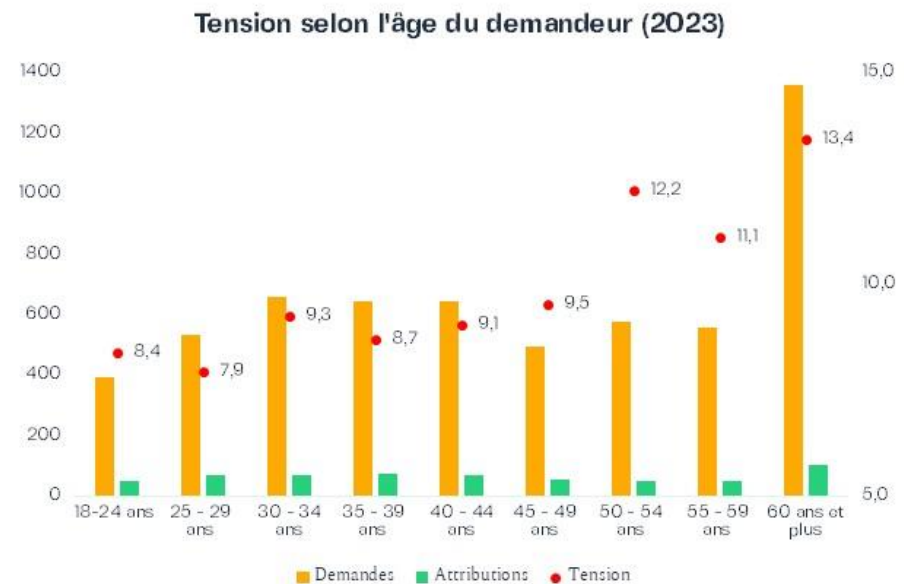
## Une tension plus importante pour les séniors

### Une tension qui croit avec l'âge

La tension dépasse la moyenne de l'EPCI pour les demandeurs de plus de 50 ans, atteignant les 13,4 demandes pour une attribution pour les demandeurs de 60 ans et plus.

### A l'inverse une tension légèrement moindre pour les jeunes ménages

Le niveau de tension est compris entre 7,9 et 8,4 demandes pour une attribution pour les demandeurs de moins de 30 ans.



Source : SNE, 2023.

# Les demandes les plus tendues



## Une tension plus élevée pour les demandes de mutation

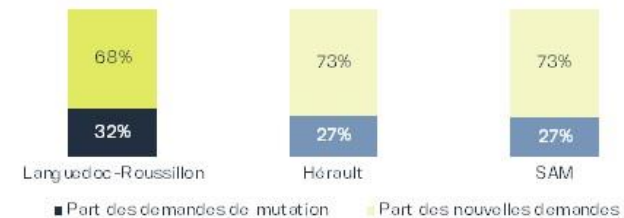
Une part de demandes de mutations supérieure à la moyenne départementale

27 % des demandes de LLS à Sète Agglopôle Méditerranée sont des demandes de mutation, soit une proportion équivalente à celle de l'Hérault, mais inférieure à celle de l'ancienne région Languedoc-Roussillon (32%).

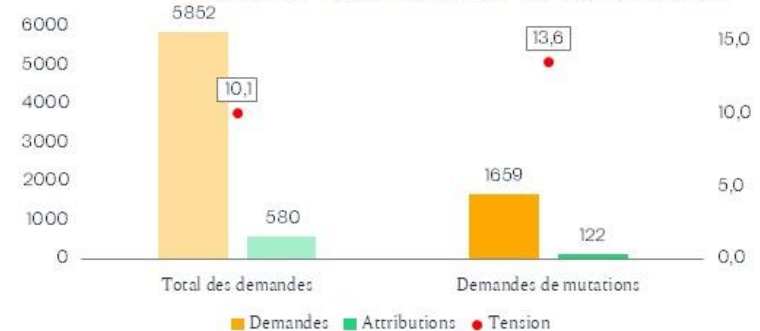
Des demandes de mutations plus difficiles à satisfaire

La tension pour les demandes de mutation est en moyenne plus élevée que celle de l'ensemble des demandes avec 13,6 demandes pour une attribution.

Demandes de LLS à SAM



Tension de la demande de mutation à SAM

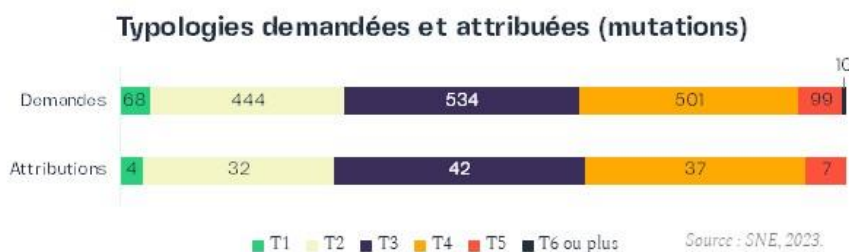


Source : SNE, 2023.

# Les demandes les plus tendues

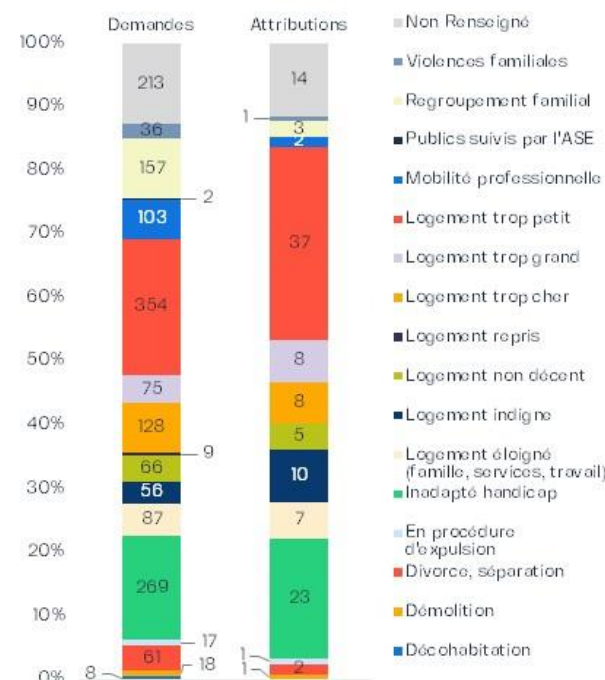
## Une tension plus élevée pour les demandes de mutation

- Les demandes de mutation se font principalement en faveur des **petites typologies et typologies intermédiaires** : 31 % concernent les T1 et T2, 32 % les T3 et 30 % les T4 (légèrement plus grandes que celles de l'ensemble des demandes)
- Un enjeu sur les **mutations sur les T3**, peu nombreuses au vu du parc et de la primo-demande sur les petites typologies.
- Les demandes de mutations sont d'ailleurs majoritairement motivées par l'inadaptation du logement : **21 % parce que ce dernier est trop petit** et 16 % parce qu'il est inadapté à une situation de handicap et 16% pour regroupement familial ou mobilité professionnelle.



Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024

### Motif des demandes de mutation à SAM



# Les demandes les plus tendues

## Une tension plus élevée pour les demandes de mutation

### Des petits ménages aux ressources modestes

Les demandeurs de mutation sont majoritairement des **petits ménages** :

- 54 % sont des ménages composés d'une ou deux personnes.
- En revanche la moitié des attributions est accordée à des ménages de 3 personnes ou plus (50 %).

Par ailleurs les demandeurs de mutation sont également des **ménages modestes**

- 72 % d'entre eux ont un niveau de ressources situé sous le plafond du PLAI
- une part légèrement inférieure à celle de l'ensemble des demandeurs (75 %).

Taille des ménages demandeurs et attributaires de mutation



Source : SNE, 2023.

Revenus des demandeurs et attributaires de mutations (plafond de ressources)



Source : SNE, 2023.

# En synthèse

espacité

# Les principales caractéristiques et enjeux du parc social de SAM



## Une offre actuelle plutôt adaptée mais à développer

- **Un parc social** encore concentré sur quelques communes, avec une offre composée principalement de logements de taille intermédiaire, relativement abordables et récents. Les logements dont les loyers sont bas se situent principalement en QPV.
- **Un parc occupé principalement par des petits ménages**, aux ressources modestes, de personnes plutôt âgées, et dont une majorité est sans emploi.
- **Une demande** en augmentation ces dernières années entraînant une croissance de la tension :
  - Cette tension est plus forte sur les petites et les grandes typologies.
  - Géographiquement, elle est particulièrement forte à Frontignan et Balaruc-les-Bains.
  - Enfin, la tension semble croître avec l'âge puisqu'elle est plus élevée pour les demandeurs les plus âgés, soulevant une problématique d'adaptation du parc.

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



# Les principales caractéristiques et enjeux du parc social de SAM



## Un enjeu de sous-occupation des logements

- **Près d'un tiers des logements sont sous-occupés** à l'échelle de l'EPCI (29,6 %). La sous-occupation est encore plus élevée au sein des QPV (36 %).
- Cette sous-occupation est notamment à lier à :
  - **L'ancienneté d'occupation des ménages et l'âge des occupants.** En effet, à l'échelle de l'EPCI 43 % des logements sont occupés depuis plus de 10 ans et 40,8 % des locataires sont âgés de plus de 60 ans. Ainsi, la sous-occupation peut concerner des ménages ayant emménagé dans leur logement en famille mais dont les enfants ont grandi et quitté le domicile familial.
  - **La comparaison entre la structure du parc et la composition des ménages demandeurs.** En effet, on compte seulement 22% de T1 et T2 alors que 48 % des demandes concernent ces petites typologies.
  - **Une difficulté à satisfaire les demandes de mutation** : une tension qui s'élève à 13,6 demandes mutations pour une attribution (contre 10,1 pour l'ensemble des demandes).
- Un enjeu plus global à fluidifier les attributions en favorisant les mutations : celles-ci émanent principalement de petits ménages, mais des attributions favorisant les parcours résidentiels dans les logements moyens seraient à-même d'ouvrir des marges.

OPS, 2022.

# Les principales informations issues des entretiens



# Le parc social de SAM vu par les acteurs



## Une inadéquation entre offre et demande

- Les acteurs font le constat unanime d'un **manque de petits logements** au sein du parc social, ce qui entraîne des **difficultés à loger les jeunes ménages** du territoire.
- Un **manque de grands logements** pour loger les familles nombreuses, qui pourrait s'aggraver avec les démolitions de grands logements prévues dans le cadre du NPNRU)
- Un **manque de logements adaptés PMR**, alors même que le nombre de personnes âgées demandeurs augmente nettement et une **mauvaise connaissance du parc adapté ou adaptable**.
- De nombreuses situations de sous-occupation

## Des enjeux de coût des loyers et d'attractivité

- Un **parc très peu attractif au sein des QPV**, notamment sur l'Ile de Thau à Sète : un enjeu à développer cette attractivité, notamment pour répondre aux exigences de mixité sociale (démarche du NPNRU)
- Un parc en partie ancien et obsolète avec des **besoins en rénovation importants**
- **Des loyers malgré tout très élevés**, notamment sur le neuf, et une hausse des charges locatives, ce qui restreint les possibilités de loger les ménages les plus précaires.

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



43

# Les enjeux d'équilibres sociaux au sein du parc



## Une difficulté à atteindre les objectifs réglementaires

- **Objectif de 42,5 % d'attribution aux publics prioritaires** : objectif non atteint. Des difficultés à trouver des ménages DALO sur le territoire seraient ressenties, ainsi qu'un manque de qualification des situations de priorité
- **Objectif de 25 % d'attribution aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV** : Objectif dont la non-atteinte pourrait être due au niveau élevé des loyers (inadéquation entre les revenus des ménages Q1 et les loyers hors QPV)
- **Objectif de 50 % d'attributions aux autres quartiles en QPV** : Objectif atteint en 2023, mais des difficultés liées au **manque d'attractivité des QPV**.

## Une connaissance de l'occupation du parc à développer

- Les bailleurs expliquent avoir une **connaissance incomplète de l'occupation** de leur parc.
- FDI a entrepris un **travail de qualification de la fragilité du parc** pour connaître le niveau de fragilité de chaque résidence et pouvoir flécher les logements vers le réservataire dont le public sera le plus adéquat.
- Malgré tout, **les attributions ne sont pas guidées par les enjeux de mixité sociale**, mais plutôt par la question de la **solvabilité des ménages**.
- Les communes souhaitent attirer des ménages avec enfants et expriment une  **Crainte à l'idée d'accueillir davantage de ménages en difficulté** (augmentation des dépenses sociales, troubles de voisinage, etc.)

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



44

# Pour les communes, accueil et information sur site par les CCAS

## L'organisation de l'accueil et de l'information

- L'accueil et l'information des demandeurs est réalisée avec ou sans rendez-vous selon les communes **via les CCAS**
- Les communes n'étant pas guichets enregistreurs, il s'agit de **fournir, de manière hétérogène, des renseignements et un accompagnement** pour les démarches en ligne, mais aussi d'**inscrire les demandeurs sur des fichiers locaux**
- Les demandeurs (parfois uniquement ceux de la commune) sont ensuite **entendus par des agents dédiés ou non et/ou par les élus** lors d'un entretien.

## La nature de l'information dispensée

- L'information délivrée est de nature à **renseigner sur le système d'attribution, le processus de demande**, mais aussi sur l'état de **tension du parc social** et les délais d'attente.
- Les demandeurs peuvent être **redirigés vers des partenaires** (associations, services sociaux), mais aussi vers les agences immobilières locales, la plateforme AL'in, les bailleurs eux-mêmes.

Sète Agglopôle Méditerranée prévoit le développement d'une **Maison de l'Habitat**, qui pourrait tenir le rôle de **lieu commun** pour l'accueil, l'information, l'enregistrement et l'orientation des demandeurs du territoire.

# Les services d'accueil et d'information des professionnels du logement social : quelle offre ?



- Sète Thau Habitat possède **un bureau à Sète** qui accueille le public pour les **dépôts de dossier** de demande de logement social. Ils incitent à déposer en ligne.
- Hérault Logement est présent sur le territoire via **une agence à Frontignan**. Au-delà de la gestion locative, elle peut uniquement **fournir des renseignements et réceptionner les dossiers de demande de logement social**, qui **sont transmis au siège** pour enregistrement.
- Pour **FDI**, l'accueil physique se fait uniquement à Montpellier. L'accueil se fait principalement par téléphone avec **l'externalisation d'un accueil téléphonique**. Il renseigne les usagers et renvoie vers le service attributions si besoin d'accompagnement.

# Le partenariat avec les réservataires dans la gestion des demandes et des attributions

- A Sète, l'OPH Sète Thau Habitat est l'opérateur privilégié. Il a un lien étroit et historique avec la commune notamment pour le fonctionnement des attributions.
- Dans le cadre d'un historique particulier au territoire (peu de garanties d'emprunt et des conventions de réservation en stock parfois non représentatives), la gestion en flux ne permet qu'un **droit de tirage limité pour les communes**.
  - En revanche, la libération des logements fait quasi systématiquement l'objet d'une information aux communes, ce qui leur permet de proposer des candidats aux désignataires.
- Il arrive parfois que des candidats proposés par les communes mais correspondant aux critères d'autres réservataires (ex : salariés bénéficiaire Action Logement) puissent être **comptabilisés à posteriori sur le contingent de ce réservataire**.
- Le contingent préfectoral pour les logements dans l'ancien est délégué à STH, mais depuis 2024, plus aux autres bailleurs.

Le passage à la gestion en flux est en cours de finalisation. Ainsi, à ce jour, chez certains réservataires et bailleurs, **des pratiques de gestion en stock persistent**.

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



47

# La gestion partagée en question



- Les communes interrogées n'ont pas d'accès au SNE, y compris en consultation. Elles constituent donc leurs propres fichiers de demandeurs.
- Une envie de réfléchir en gestion partagée a été évoquée par les bailleurs comme par les collectivités. Cette gestion partagée passerait par un fichier partagé et/ou un outil de gestion identique.
- *Au niveau départemental, de nombreux bailleurs utilisent le même outil informatique de gestion du parc, des attributions et des demandes de logement social, qui permet la mise en place de dossiers partagés, mais qui permet aussi l'incorporation des systèmes de cotation.*
  - *Localement, FDI l'utilise déjà ; STH et HL sont en réflexion.*
- Il y a également une volonté de gestion commune de l'offre afin de faciliter la gestion des situations complexes, les relogements ainsi que les mutations (via une bourse d'échange notamment)

# Les enjeux de gestion des demandes prioritaires



## Concernant le DALO

- Des **situations de plus en plus complexes** labellisées en commissions DALO, sur la base de cumuls de critères de priorité et d'urgence.
- Une **difficulté éprouvée par les bailleurs à trouver des candidats DALO** sur le territoire. Plusieurs hypothèses sont évoquées :
  - Le **non-recours au droit** qui peut s'expliquer par un **attachement géographique** et une peur de devoir accepter un logement ailleurs sous peine de perdre le DALO, mais aussi par une **mauvaise connaissance des dispositifs** au niveau local ;
  - La **localisation des publics en difficulté** qui seraient davantage présents à **Montpellier** ;
  - L'**ACD (dispositif MDES)** permettrait de **labelliser l'essentiel de la demande prioritaire**, les demandes DALO constituant un reliquat des situations les plus complexes.

## Concernant l'accord collectif départemental MDES

- Les dossiers sont **instruits par Habitat Social en Occitanie** : instruction centralisée et qualitative. Ce **dispositif fonctionne bien** puisque les quotas sont dépassés chaque année dans l'Hérault, mais pas à SAM.
- Toutefois, les **conditions sont relativement strictes** car la perte de priorité peut être décidée dès le premier refus injustifié.

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



49

# Les enjeux de gestion des demandes prioritaires



## Concernant l'ensemble des demandeurs prioritaires

- Un enjeu de **fiabilisation des dossiers demandeurs** par un accompagnement renforcé et une vigilance accrue sur la transmission des pièces justificatives afin de renforcer l'identification des demandeurs prioritaires
- Un enjeu important de **mise en place d'un système de gestion partagée** pour que l'information soit disponible pour tous
- Un enjeu de **renforcement de la qualification des dossiers lors de l'instruction**, après la désignation mais en amont de la commission d'attribution (CALEOL)
- Un enjeu à pouvoir effectuer des **labellisations a posteriori de l'attribution**.

# Les enjeux de gestion des demandes prioritaires



## Des partenariats pour accompagner les publics prioritaires

Dans le cadre de la gestion des publics prioritaires, les acteurs du territoire (bailleurs, conseil départemental, Etat, communes ont tissé des liens avec **différents partenaires associatifs**, notamment dans le cadre de **l'accompagnement social des ménages (AVDL)**, mais aussi pour **réaliser de l'IML** par la conclusion de contrats de sous-location avec baux glissants.

Intervenant sur le territoire, avec les différents acteurs, nous avons notamment identifié : l'AERS, Trait d'Union, l'Adage, Serviçi, Renaissance 34, La Matrice de Thau, Solidarité Urgence Sétoise, l'APEP, le Nid, ainsi que l'Association des Paralysés de France 34 via une plateforme de rapprochement entre offre et demande adaptée.

# Les grands enjeux de la réforme des attribution à SAM

espacité

espacité



# Repérage des attentes sur les priorités en matière d'attributions

Acteurs	Les publics à prioriser	Les critères associés possibles pour un système de cotation
Communes	Les habitants du territoire	Le lien au territoire
	Les profils familiaux	Composition familiale
	Personnes âgées/PMR	Handicap / âge / sous-occupation / mutation
Communes Action logement	Les actifs	Le lien à l'emploi
Services de l'Etat Département	Les jeunes	Âge
	Les saisonniers	/
	Les travailleurs essentiels	Les travailleurs essentiels (à définir)
	Les demandeurs prioritaires	Ensemble des critères « obligatoires »
	Les familles nombreuses	Nombre d'enfants à charge

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



53

# Des points d'attention pour le système de cotation

## Les attentes des territoires

- Une ambition de répondre en priorité **aux administrés**
- Une volonté de **ne pas pénaliser les refus** qui peuvent être entendables

## Les retours des OLS

- Un enjeu à **limiter le nombre de critères de saisie manuelle** (coûteux en temps)
- Un enjeu d'**harmonisation des grilles de cotation** des différents EPCI
- Un enjeu de **fiabilisation** et de **mise à jour des données** renseignées pour garantir une mise en œuvre effective de la cotation

## Les attentes des services de l'Etat :

- La nécessité d'une coordination avec les processus d'analyse des refus des publics labellisés ; *la proposition qu'en cas de malus pour refus injustifié d'une proposition de logement : pas d'application aux publics prioritaires, le refus entraînant déjà la perte des points associés à la labellisation*
- Poursuite des efforts sur les demandeurs prioritaires

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024

# Les thématiques relevant du PPGDID



## La gestion partagée de la demande, l'accueil, l'information et les processus d'attribution

### Le partenariat et la connaissance partagée

- Renforcer la **connaissance partagée du parc et de son occupation**
- Assurer ou maintenir les conditions d'un **partenariat étroit entre bailleurs, collectivités et les autres réservataires** pour le rapprochement offre-demande
- Apporter à tous les acteurs **une compréhension et une connaissance des dispositifs de priorisation** des demandes (DALO, MDES, etc.)

### L'accompagnement des demandeurs

- Permettre la **diffusion d'une information fiable, complète et harmonisée** aux demandeurs dans un objectif de **transparence** des pratiques de gestion de la demande
- **Faciliter le parcours des demandeurs**, de l'information à l'orientation jusqu'à l'entrée dans le logement

### La gestion partagée de la demande

- **Fiabiliser le renseignement des DLS et la mise à jour des dossiers** des demandeurs : définir un parcours d'enregistrement et de qualification de la demande
- Permettre l'accès de chaque partenaire à un **système de gestion partagée**
- Tenir compte des priorités locales, via le **système de cotation** et la capacité de repérage des demandes à prioriser

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



55

# Les thématiques relevant de la CIA



## La définition de priorités d'action pour assurer les équilibres territoriaux et sociaux

### Agir sur les équilibres sociaux et territoriaux

- La coordination avec des politiques partenariales de l'habitat : tourisme, logement repris (pol. de l'habitat privé), construction neuve
- Les **objectifs d'attributions** :
  - Accueillir les ménages les plus modestes en tenant compte des capacités d'accueil et de mobilité du territoire
  - Accueillir les ménages prioritaires sur tout le territoire

### Renforcer et sécuriser l'accès au logement pour les publics spécifiques

- **Faciliter la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social** pour les demandeurs en difficulté
- **Renforcer la satisfaction des demandes de publics spécifiques** (handicap / vieillissement, jeunesse, actifs, demandeurs locaux, divorces, personnes seules, familles monoparentales)

### Ajuster les modalités d'attributions en lien avec le PPGDID

- **Fluidifier les attributions**, notamment par un travail sur les mutations
- Développer une **meilleure connaissance du parc des bailleurs**, en termes d'occupation et de fragilité
- Rester vigilant aux enjeux croisés de **l'emploi, du logement et des mobilités** lors des attributions et du développement du parc

Diagnostic complet de la CIL – Sète Agglopôle Méditerranée - Septembre 2024



56

## Annexe 2 : Indicateurs de suivi de la CIA

Actions		Indicateurs de suivi
1	Améliorer la connaissance du parc social et de son occupation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les productions de l'Observatoire du logement social et présentation réalisée en CIL</li> <li>• La production d'un indice de fragilité du parc et son utilisation par les acteurs</li> </ul>
2	Favoriser la mixité sociale à l'échelle des résidences	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation des concertations partenariales de premières attributions (nombre de concertations / nombre de livraisons)</li> <li>• Evolution de la fragilité des résidences (futur indice de fragilité du parc)</li> <li>• Nombre de recours à la dérogation aux plafonds de ressources en QPV par bailleur social</li> </ul>
3	Engager une réflexion globale sur la maîtrise des charges locatives au sein du parc social pour améliorer son accessibilité aux ménages à faibles revenus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'organisation d'un GT spécifique sur la maîtrise des charges locatives au sein du parc social</li> <li>• L'adoption d'un plan d'action spécifique et sa mise en œuvre</li> </ul>
4	Définir et mettre en œuvre une stratégie de communication visant à renforcer l'attractivité des QPV auprès de nouveaux habitants	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'organisation d'un GT spécifique sur la stratégie de communication à adopter pour l'attractivité des QPV</li> <li>• L'adoption d'un plan d'action spécifique et sa mise en œuvre</li> <li>• Part des attributions en QPV aux ménages des 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> quartiles</li> <li>• Nombre de refus de proposition de logement en QPV pour les ménages des 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles</li> </ul>
5	Mieux répondre aux demandes des publics relevant de critères de priorité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Part des attributions globales réalisées à des ménages prioritaires et niveau d'atteinte de l'objectif par réservataire et par bailleur</li> <li>• Recours à la grille de cotation en CALEOL</li> </ul>
6	Renforcer la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social et le recours au droit des ménages afin de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des publics les plus fragiles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de mesures d'accompagnement mises en place</li> </ul>
7	Favoriser la mobilisation du parc adapté pour les personnes en situation de handicap, les PMR et les personnes en perte d'autonomie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation d'un GT spécifique sur la connaissance du parc accessible et adapté</li> <li>• Nombre de logements adaptés produits : suivi de la production en lien avec le PLH</li> <li>• Part des logements adaptés au sein du parc social</li> </ul>
8	Renforcer les attributions aux demandeurs de mutation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'attributions à des demandeurs de mutation</li> <li>• Evolution de la tension sur les demandes de mutation (nb de demandes de mutation / nb d'attributions à des demandeurs de mutation)</li> <li>• Evolution de la tension sur les petites et les grandes typologies</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présentation des bilans annuels de l'action des bailleurs en matière d'examen de l'occupation des logements</li> <li>• Production d'une plaquette spécifique à destination des demandeurs de mutation</li> <li>• Organisation du GT sur les outils incitatifs pour les mutations</li> <li>• Nombre de mutations réalisées sur le territoire via la bourse d'échange de logements HSO</li> </ul>
9	Finaliser la mise en place de la gestion en flux et s'en saisir pour clarifier les contingents de réservation, fluidifier la gestion des attributions et améliorer la satisfaction des demandeurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conventions de gestion en flux signées</li> <li>• Bilans annuels de gestion en flux harmonisés fournis par les bailleurs : suivi des caractéristiques des logements fléchés pour chaque réservataire (typologies, plafonds, etc.)</li> <li>• Part d'attributions à des demandeurs de mutation</li> </ul>
10	Faire le lien avec le prochain PLH en vue de donner accès à une offre accessible	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration des orientations et objectifs de la CIA dans le futur PLH et bilan annuel de la production neuve</li> <li>• Nombre de logements adaptés produits</li> <li>• Nombre de logements accessibles aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile produits hors QPV</li> <li>• Nombre de logements de petites typologies produits (T1 et T2)</li> <li>• Nombre de logements de grandes typologies produits (T5 et +)</li> </ul>
11	Réaliser un suivi biannuel de la demande et des attributions de logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de la demande et des attributions réalisé annuellement en CIL et intégrés à l'observatoire du logement social</li> <li>• Niveau d'atteinte des objectifs réglementaires LEC</li> </ul>
12	Mettre en place, animer et participer aux travaux de la commission de coordination	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de commissions de coordination organisées et mobilisation des partenaires lors de ces instances</li> <li>• Nombre de GT organisés</li> </ul>
13	Réaliser un suivi de la mise en œuvre de la CIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présentation annuelle en CIL du suivi</li> <li>• Nombre d'indicateurs collectés et partagés</li> </ul>

## Annexe 3 : Grille de cotation

Situation familiale et Personnelle		Situation face au vieillissement ou au handicap		Situation face au logement actuel		Situation professionnelle		Situation face aux ressources		Lien au territoire	
DALO	500	Situation de handicap	100	Dépourvu de logement et d'hébergement	100	A vécu une période de chômage longue durée	100	Ménage sous 1 <sup>er</sup> quartile	100	Habite commune	80
Engagé dans le parcours de sortie de prostitution	100	Appartement de coordination thérapeutique	100	Hébergé temporairement dans un établissement [...]	100		Ménage sous 2 <sup>ème</sup> quartile	80	Travaille commune	40	
Victime de traites des êtres humains de proxénétisme	100	Personnes âgées en difficulté financière dans un logement trop grand	80	Menacé d'expulsion sans relogement	100				Habite EPCI	40	
Violence au sein du couple [...]	100	Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	80	Logement indigne	100				Travaille EPCI	40	
Victime de Viol/Agression [...]	100			Logement non décent avec au - 1 mineur	100						
Mineurs émancipé ou majeur pris en charge avant sa majorité par l'ASE	100			Hébergé par un tiers	100						
Age - 30 ans	40			Sur occupation avec au - un mineur	100						
Divorce, Séparation	40			Logement repris ou mis en vente par le propriétaire	80						
				Mutation HLM	80						
				Sur occupation (nombre de pièce)	20		Critères locaux du PDAHLPD				
<b>Ancienneté de la demande</b>				Sous occupation	20	AHI	250	<b>LEGENDE</b>			
Entre 1 an et 2 ans	10			Logement bientôt démolé	20	MDES	250	Critères obligatoires			
Entre 2 ans et 4 ans	20			Taux d'effort trop élevé	20			Critères facultatifs			
Supérieure à 4 ans	30										
Au-delà de 4 ans (plafonné à 10 ans)	10 points / 2 ans										



**Projet de renouvellement urbain du  
quartier de l'île de Thau**

**Charte de relogement  
Inter-bailleurs  
2024**



<i>Préambule</i> .....	3
<b>1. La portée de la charte de relogement</b> .....	4
<b>2. Les principes du relogement</b> .....	4
2.1 : La stratégie du relogement : .....	4
2.2 : Les bénéficiaires du relogement : .....	5
2.3 L'intérêt du locataire prime dans la démarche de relogement.....	6
2.4 L'identification et la priorisation des relogements ANRU : .....	7
2.5 La concertation au cœur du dispositif.....	8
2.6 L'objectifs de relogement hors QPV, et dans le neuf ou moins de 5 ans : .....	8
2.7 Les principes de priorités et de recherche des équilibres des sites d'accueil.....	8
<b>3 La démarche partenariale</b> .....	9
3.1 La composition du comité de suivi du relogement .....	9
3.2 La fréquence des réunions du comité de suivi du relogement .....	9
3.3 Le relai des autres bailleurs sociaux en faveur du relogement .....	10
<b>4 L'organisation des relogements</b> .....	10
4.1 Les engagements des bailleurs.....	10
4.2 Le bilan social et les enquêtes sociales des chargés de mission relogement.....	11
4.2.1 – Le bilan social de l'occupation .....	11
4.2.2 – L'enquête sociale .....	12
4.2.3 - L'enquête de satisfaction .....	12
4.3 Le suivi de la demande .....	12
4.4 : La soutenabilité financière pour les ménages.....	13
4.4.1 : Le reste à Charge : .....	13
4.4.2 : Le taux d'effort .....	13
4.4.3 : Le reste à vivre.....	14
4.5 Le passage en Commission d'attribution de logement .....	14
4.6 Les déménagements.....	14
4.7 L'accueil dans le nouveau logement .....	15
4.8 La prise en compte de toutes les situations .....	16
4.9 Les engagements des réservataires : .....	16
4.9.1 Action Logement .....	16
4.10 Les devoirs des ménages et le suivi des refus .....	18
<b>5. Les engagements de l'ensemble des signataires :</b> .....	18
5.1 Le respect de la confidentialité .....	18
5.2 Le règlement des difficultés .....	19

5.2.1 La commission de médiation entre bailleur, locataire et représentant d'association de locataire ..... 19

## Préambule

La convention pluriannuelle pour le renouvellement urbain de l'île de Thau, dont le projet a été approuvé en conseil municipal et d'agglomération en novembre 2018, a été signé par l'ensemble des partenaires le 20 Février 2019. Elle comprend un ambitieux programme de rénovation du quartier.



Ce programme décline les actions suivantes :

- La création d'un pôle d'attractivité par la construction du nouveau centre commercial et d'un pôle de services et d'équipements publics,
- L'amélioration des espaces publics et la sécurisation des cheminements piétons,
- La desserte du nord du quartier par une alternative au passage sous le bâtiment du Globe,
- L'extension et la réhabilitation de l'école Anatole France,
- L'optimisation de la desserte du quartier par le transport en commun en réponse aux besoins des habitants,

- La réhabilitation du parc de logements sociaux,
- La démolition de l'entrée N°16 du bâtiment de la « Seinchole » (10 logements),
- La démolition des 5 travées des deux porches du bâtiment « le Globe » (54 logements)
- La résidentialisation des 241 logements du Globe (mise en accessibilité des ascenseurs)
- Le relogement des ménages et la reconstitution de l'offre de logements sur le territoire communal et/ou intercommunal
- la valorisation des berges de l'Etang de Thau.

## 1. La portée de la charte de relogement

La présente charte définit les principes et conditions de relogement des locataires des logements sociaux de l'île de Thau dont la démolition est prévue dans le cadre de la convention pour le renouvellement urbain de l'île de Thau

Le projet de rénovation urbaine de l'île de Thau prévoit l'intervention sur le quartier avec la démolition de 64 logements :

Bailleurs	Patrimoine	Nombre de logement
Le Globe	Sète Thau Habitat	54 logements T3
Le Seinchole	Hérault Logement	10 logements T4

Les démolitions sont prévues au printemps 2026.

## 2. Les principes du relogement

### 2.1 : La stratégie du relogement :

La stratégie générale du relogement vise à concilier les attentes particulières des ménages.

Les objectifs sont les suivants :

- rendre effectif le parcours résidentiel positif des ménages concernés par les relogements générés par le projet de rénovation urbaine.
- réaliser la mixité résidentielle et fonctionnelle dans les quartiers bénéficiant du projet de rénovation urbaine comme le support de la mixité sociale et améliorer les conditions de vie des habitants,
- réinscrire les ménages en difficultés sociales dans une dynamique d'insertion par l'orientation vers les dispositifs d'insertion existants.

La déclinaison opérationnelle de cette stratégie est précisée dans la présente charte et le comité de suivi des relogements veillera à sa mise en œuvre.

Il est rappelé que les locataires à reloger sont au centre de l'opération. Au fil des années, dans leur lieu de vie, les habitants à reloger ont tissé des liens avec le territoire : scolarité, services, travail, réseaux

familiaux et sociaux... La prise en compte de cet enracinement dans le diagnostic, dans la concertation, pendant et après le relogement, constitue les bases d'un projet conduit dans le respect des personnes.

Aussi le relogement ne peut donc être considéré comme une opération purement technique. Les dimensions sociales et personnelles qu'impliquent le relogement doivent être prises en compte.

Les opérations de rénovation urbaines, si elles offrent souvent aux ménages la possibilité de poursuivre ou reprendre leur parcours résidentiel, peuvent aussi créer pour certains des attentes, des inquiétudes et parfois des difficultés.

Il s'agit donc d'assurer à chaque locataire les meilleures conditions possibles de relogement et de réduire au maximum les difficultés ressenties par certains d'entre eux. La transparence du processus est la première condition de réussite.

Tout au long de l'opération de relogement et dans ses différentes phases, l'ensemble des partenaires devra veiller à ce que le locataire ait une vision claire des engagements pris et une information régulière. Des délais raisonnables sont à observer entre la première information et le relogement, afin de permettre un mûrissement du projet personnel de chaque locataire.

Le relogement doit s'inscrire dans une démarche résidentielle positive correspondant aux besoins et aux possibilités financières du ménage et, dans la mesure du possible, aux choix. Les besoins et les capacités financières du ménage seront examinés au vu de prescriptions établies par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) au sein de son règlement général pour leur assurer un relogement de qualité. Les souhaits du ménage doivent être entendus et les propositions adaptées à sa situation.

## 2.2 : Les bénéficiaires du relogement :

Il s'agit des bénéficiaires suivants :

=> Les locataires des logements démolis :

- les locataires proprement dits, titulaires d'un bail d'habitation,

- Il s'agit également des locataires par l'effet de la loi, qui disposent d'un titre par transfert ou continuation du bail à la suite du décès ou de l'abandon de domicile du locataire d'origine,

- Il s'agit également des locataires qui tiennent leur titre des dispositions des articles L. 442-8 et suivants du CCH qui autorisent à louer des logements à des locataires personnes morales dans le but de les sous-louer à des personnes désignées par les textes. Dans la mesure où ces logements sont occupés, le relogement doit être envisagé.

=> Les occupants du logement signataire d'un protocole d'accord avec l'organisme propriétaire valant titre d'occupation, à la condition que éléments fixés par ce protocole et le plan d'apurement soient respectés (art L.353-15-2 du CCH).

=> En revanche les occupants sans droit ni titre ne sont pas assimilés à des locataires et ne bénéficient pas du droit au relogement.

=> Les descendants directs (filles, fils) ou les ascendants directs (pères, mères) justifiant d'une année, au moins, de présence sous le même toit au moment de l'enquête sociale (à titre de résidence principale, à savoir lieu où ils résidents effectivement et habituellement) peuvent solliciter un

relogement séparé. Dans ce cas, la preuve de leur domiciliation devra être faite par la production de pièces justificatives lors de la constitution du dossier de candidature. Ces relogements seront envisageables à condition qu'ils en soient demandeurs et qu'ils remplissent les conditions requises pour accéder à un logement social et au cadre financier des relogements précisé dans la présente charte (ressource en adéquation avec le reste charge, reste à vivre et taux d'effort définis à l'article R 441-3-1 du CCH et l'arrêté du 10 Mars 2011). Ils seront soumis au cas par cas à l'avis du comité de suivi du relogement puis étudiés conformément aux modalités habituelles d'attribution.

Les ascendants ou descendants directs, ayant la volonté de décohabiter, qui entrent dans la situation exprimée ci-dessus, pourront bénéficier d'une seule et unique proposition de relogement. Toutefois, ils ne pourront pas bénéficier de la prise en charge financière (forfait déménagement ou déménagement autonome).

Dans l'éventualité où un ménage héberge une personne au moment de l'enquête sociale, autre que des décohabitants, celle-ci devra justifier d'une présence dans le logement depuis au moins 12 mois au moment de l'enquête sociale pour être identifiée dans le plan de relogement et pourra bénéficier d'une seule et unique proposition de relogement. Il ne pourra pas bénéficier d'une prise en charge financière (forfait déménagement ou déménagement autonome).

De ce fait :

1/ Les personnes titulaires du bail : 3 propositions de relogement avec une prise en charge financière du déménagement (forfait déménagement ou déménagement autonome).

2/ Personnes ascendantes/descendantes directes (- avec occupation de + de 12 mois dans le logement) - avec le souhait de décohabiter : 1 seule et unique proposition de relogement sans prise en charge du déménagement.

3/ Personne tierce – avec justificatif de 12 mois de présence dans le logement : 1 seule et unique proposition de relogement sans prise en charge du déménagement.

4/ Personne tierce– sans justificatif de 12 mois dans le logement : aucune proposition de relogement ne sera faite par les bailleurs donc aucune prise en charge financière.

### 2.3 L'intérêt du locataire prime dans la démarche de relogement

Le relogement est réalisé dans le but d'un parcours résidentiel positif pour chaque foyer.

Son succès dépend de la pertinence des propositions qui seront faites, donc dans l'écoute des souhaits des familles.

La qualification de l'adéquation de l'offre de logement est définie par l'article 13 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Elles doivent être respectées pour les 3 propositions faites au locataire :

- Le local doit être en bon état d'habitation et doit répondre aux conditions d'hygiène normales selon la loi du 6 juillet 1989.

- Le local doit répondre aux besoins personnels et familiaux. Il s'agit d'un local adapté, en taille notamment, aux besoins des personnes concernées. La composition familiale rentre évidemment en compte.

- Le local doit correspondre aux possibilités des personnes à reloger : il s'agit d'offrir un local dont le montant de la quittance (loyer + charge - APL) correspond aux possibilités financières des personnes à reloger (au sens du reste à vivre) et aux critères d'attribution du bailleur relogeur.

Autant que possible, la qualité du relogement pourra être recherchée à partir de parcours de relogement permettant :

- le rapprochement domicile - travail de membre du ménage,
- L'évolution du statut résidentiel du ménage ou de la typologie du logement (adaptation de la typologie à la composition du ménage),
- la décohabitation de certains membres du ménage,
- L'accès à de nouveaux services et équipements résidentiels.
- La réponse aux besoins spécifiques : logement en rez-de-chaussée, handicap ou mobilité réduite, accessibilité des transports en commun.

La précision est faite que le marché locatif HLM local fait l'objet d'une forte tension (faible rotation et nombre de livraisons neuves en repli) ce qui limite les offres disponibles mobilisables.

Il est également à noter que le parc HLM local ne dispose d'aucune offre pavillonnaire.

Dans le cadre de son parcours résidentiel, le locataire pourra être accompagné dans ses souhaits d'accession à la propriété, par la vente HLM ou du PSLA.

#### 2.4 L'identification et la priorisation des relogements ANRU :

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 : « 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. 441-1 du CCH, qui inscrit qu' « au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées [...] à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées ».

De plus, la future Convention Intercommunale d'Attribution pourra donner de objectifs territorialisés d'attribution par bailleurs et par réservataires.

Afin d'identifier et suivre spécifiquement ces demandes, le motif de la demande « renouvellement urbain » a été ajouté dans la version 5 de la demande de logement social (cerfa V5).

## 2.5 La concertation au cœur du dispositif

Le programme de relogement, tout comme le programme de renouvellement urbain dans son ensemble, est guidé par le respect de l'information des habitants, de la concertation et du droit à la transparence.

Conformément à l'article 44 quater de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, « préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur mentionné à l'article 44 bis est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires, désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeuble et après en avoir informé le conseil de concertation locative, quand il existe, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet ».

La concertation porte tout d'abord sur la nature des travaux et les modalités de leur réalisation. Elle porte ensuite sur les conditions de relogement des locataires.

Elle doit intervenir le plus en amont possible, et bien expliquer l'enjeu de la démolition à l'échelle du quartier et de la ville.

Les locataires bénéficient d'un accompagnement personnalisé, avec un interlocuteur identifié à Sète Thau Habitat (mission relogement) et Hérault Logement (chargée de clientèle et agent de médiation).

## 2.6 L'objectifs de relogement hors QPV, et dans le neuf ou moins de 5 ans :

L'ANRU préconise de prioriser les relogements des ménages dans le parc neuf ou conventionné de moins de 5 ans.

En ce qui concerne les relogements hors quartiers prioritaires Sète Agglopôle Méditerranée compte 2 autres QPV : Sète : centre-ville – et Frontignan : Calmette. Un travail partenarial avec les autres bailleurs et l'ensemble des communes de l'agglomération sera recherché.

Conformément aux objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté suscités, 25% des attributions doivent être consacrés aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile ou aux personnes à reloger dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Aussi, les bailleurs tendront à respecter les différentes préconisations de l'ANRU. Ils s'engagent à réaliser des propositions adaptées sur la base des enquêtes sociales.

## 2.7 Les principes de priorités et de recherche des équilibres des sites d'accueil

Les attributions de logement sont organisées selon les règlements/ Charte d'attribution des Commissions d'Attribution des Logements des bailleurs sociaux concernées, en lien avec la Convention Intercommunale d'Attribution.

### 3 La démarche partenariale

#### 3.1 La composition du comité de suivi du relogement

Ce groupe est l'instance de suivi et de concertation partenariale de la démarche de relogement. Il a vocation à réguler et ajuster la démarche de relogement autant que besoin.

Les membres du groupe sont :

- Etat (Direction Départementale de l'Emploi, du travail et des solidarités et Direction Départementale des Territoires et de la Mer),
- l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain,
- Sète Agglopôle Méditerranée (direction Habitat et GUSP),
- La Ville de Sète,
- Sète Thau Habitat et Hérault Logement (et autres bailleurs signataire de la présente Charte),
- Action logement,
- Le Conseil Départemental.

D'autres partenaires tout aussi importants pourront être associés aux réunions du comité de suivi et selon les besoins :

- La Maison Départementale de la Solidarité locale,
- Le Centre Communal d'Action Sociale,
- Les Association de locataires (Association Loc. Elus aux Conseil d'Administration des bailleurs démolisseurs).

#### 3.2 La fréquence des réunions du comité de suivi du relogement

Le groupe de suivi se réunit au moins une fois tous les mois, à l'initiative de Sète Agglopôle Méditerranée.

Des indicateurs et un tableau de bord seront mis en place pour suivre l'évolution globale du relogement ainsi que l'évolution des parcours résidentiels des foyers relogés.

Les membres du groupe s'engagent à la plus stricte confidentialité concernant l'ensemble des éléments portés à leur connaissance dans le cadre du relogement.

Lorsque le locataire aura accepté la proposition de relogement, le bailleur complétera le tableau de suivi sur l'outil eRime de l'ANRU.

Le comité de suivi se basera sur les éléments saisis dans le fichier eRime pour effectuer le suivi. Une exportation des données sera réalisée.

Chaque réunion du comité de suivi fera l'objet d'un compte rendu transmis aux différents partenaires et signataires de la présente Charte.

Un bilan du relogement sera présenté lors des revues de projet du projet NPNRU.

### 3.3 Le relai des autres bailleurs sociaux en faveur du relogement

Une coordination est mise en place entre les bailleurs sociaux du territoire pour offrir une gamme de logements élargie aux ménages à reloger, par rapport à l'offre de logement de Sète Thau Habitat et de Hérault Logement. Au regard du plan de relogement et selon l'avancée de l'opération, les bailleurs démolisseurs pourront faire appel, pour un besoin spécifique, à un relai auprès des autres bailleurs.

Ce relai par les autres bailleurs peut s'activer lorsque :

- les locataires qui souhaitent une localisation ou une typologie de logement proposées par d'autres bailleurs sociaux du territoire,
- les demandes de locataires qui ne peuvent pas être satisfaites à l'intérieur du parc et dûment justifiées.

L'organisation de la mobilisation en continu du parc social permettra la réussite du relogement. Dès la libération d'un logement d'un bailleur du territoire, une notification écrite sera envoyée, par mail, aux chargés de relogement des bailleurs démolisseurs, qui devront désigner les candidats dans un délai correspondant aux contraintes du bailleur (préparation CALEOL), dans la mesure du possible et dans le respect des souhaits exprimés par les ménages.

Le comité de suivi du relogement sera informé de l'envoi des avis de libérations aux bailleurs démolisseurs. La Direction de l'Habitat SAM sera systématiquement en copie du mail.

## 4 L'organisation des relogements

### 4.1 Les engagements des bailleurs

Le bailleur d'origine, c'est-à-dire celui dont les logements sont voués à la démolition dans le cadre de l'opération urbaine, demeure le référent et porte la responsabilité juridique du relogement. Il s'engage à proposer aux ménages à reloger, jusqu'à trois solutions de logement adaptées, sauf accord par le ménage d'une proposition de relogement intervenant de la part d'un autre bailleur. Les propositions des autres bailleurs seront comptabilisées dans les 3 propositions réglementaires.

Les bailleurs démolisseurs s'engagent à mettre à disposition, pour le relogement, l'intégralité des logements - mis en service ou vacants - pouvant correspondre aux besoins des ménages à reloger.

A préciser qu'il n'y aura pas de préséance dans les 3 propositions de logement prévues réglementairement. Ainsi, dans la majorité des cas, les critères de satisfaction seront réunis dès la première. Chaque proposition sera à étudier individuellement.

A ce jour, il est envisagé la répartition suivante pour les relogements à réaliser :

- Hérault Logement assurera, pour les ménages à reloger de son patrimoine, 70% des relogements effectifs (attributions suivies de baux signés) et les 30% restant à réaliser par les autres bailleurs du territoire.

- Sète Thau Habitat assurera, pour les ménages à reloger de son patrimoine, 70% des relogements effectifs (attribution suivies de baux signés) et les 30% restant à réaliser par les autres bailleurs du territoire.

Part prévisionnelle des relogements « bailleurs démolisseurs »	Part prévisionnelle des relogements « inter-bailleurs »
70% des ménages à reloger	30% des ménages à reloger à partager avec l'ensemble des autres bailleurs
Pour Hérault Logement : 7 relogements /10	Reste 3 relogements / 10
Pour Sète Thau Habitat : 38 logements / 54	Reste 16 relogements /54

#### Planning prévisionnel :

Hérault logement : 10 relogements (sans compter les décohabitations potentielles)	Rythme prévisionnel de 1 relogement par mois jusque Mai 2025.
Sète Thau Habitat : 54 logements (sans compter les décohabitations potentielles)	Rythme prévisionnel de 6 relogements par mois jusque Mai 2025.

Sous la forme d'un avenant à la présente Charte, la répartition des objectifs sera consolidée après la réalisation des enquêtes sociales et formalisée dans le plan de relogement, en croisant les besoins des ménages enquêtés et l'offre mobilisable par bailleurs.

Les autres bailleurs présents sur le territoire intercommunal s'engagent à reloger des ménages issus du NPNRU et à mobiliser une partie de leur offre nouvelle. La mobilisation du contingent libre des autres bailleurs sera formalisée à l'issue de l'enquête sociale sur la base des souhaits exprimés par les ménages et les besoins recensés.

## 4.2 Le bilan social et les enquêtes sociales des chargés de mission relogement

### 4.2.1 – Le bilan social de l'occupation

Il consiste en une prestation de service qui fera une analyse dynamique et vectorisée de la structure de l'occupation des bâtiments concernés par les démolitions. Ce bilan est réalisé par les bailleurs démolisseurs dans le cadre de la mission de relogement.

Les résultats seront diffusés aux partenaires et aux bailleurs signataires.

#### 4.2.2 – L'enquête sociale

L'information personnalisée des locataires sera organisée dans le cadre d'entretiens individuels conduits, lors d'une visite chez le locataire, par les chargés de relogement auprès de chaque foyer.

Ces entretiens sont impérativement menés à domicile.

Les objets de cette enquête sociale individualisée sont :

- Informer les locataires du déroulement du relogement et répondre à leurs questions,
- Connaître la situation de chacun de ses membres et prendre en compte les aspects liés aux attaches familiales et sociales comme la décohabitation, la divortialité, ainsi que ce qui a trait à la scolarité des enfants ou à l'activité professionnelle.

La situation de décohabitation devra être obligatoirement précisée lors de cette visite « enquête sociale » et ne sera pas prise en compte ultérieurement. Le locataire, titulaire du bail, devra être en capacité de justifier la cohabitation, de longue durée, de la tierce personne. (Voir article 2 ci-dessus).

Les personnes issues de la décohabitation ne rentrent pas dans le cadre des 3 propositions. Les bailleurs s'engagent néanmoins à formuler une seule et unique proposition de relogement.

Cet entretien individuel recensera les attentes et besoins à l'occasion du relogement. L'ensemble des données recueillies constituera l'enquête sociale du relogement des locataires et occupants. Un formulaire de demande CERFA sera complété.

Les éventuelles situations de dette seront appréciées avant tout déménagement. La nécessité d'une mise en place de plan d'apurement sera étudiée. Un accompagnement individualisé pourra être sollicité en lien avec l'ensemble des partenaires du projet.

Dès que les enquêtes sociales seront effectuées, les bailleurs sociaux saisiront les caractéristiques des ménages et leurs besoins dans l'outil eRime. Cette saisie pourra se faire dès l'obtention d'autorisation de démolition. L'outil sera complété à chaque étape du processus de relogement.

#### 4.2.3 - L'enquête de satisfaction

Des enquêtes de satisfaction réalisées 6 mois ou 1 an après l'emménagement du ménage par les bailleurs permettront de s'assurer de sa satisfaction ou de son appropriation du nouveau cadre de vie. L'objectif étant de s'assurer de l'intégration du ménage dans son nouvel environnement.

### 4.3 Le suivi de la demande

Une fois les souhaits des locataires recueillis, l'organisation de la demande de logement sera mis en œuvre pour :

- S'assurer que l'ensemble des habitants est titulaire d'une demande de logement avec le motif « relogement ANRU », que la demande est active et complète sur le SNE. Le bailleur démolisseur gèrera la saisie des demandes « ANRU » à l'issue de l'enquête sociale.

- Evaluer les aides dont ils pourront bénéficier pour estimer le plus précisément possible leur reste à charge,

- Déterminer un niveau d'accompagnement individuel nécessaire au moment du déménagement.

L'ensemble des personnes inscrites au bail sont nécessairement prises en charge par le dispositif de relogement. En cas de volonté expresse de désolidarisation, le locataire doit formuler sa demande, par courrier écrit, transmis aux bailleurs et co-signés des locataires en question.

#### 4.4 : La soutenabilité financière pour les ménages

Toute offre de relogement qui sera faite aux ménages devra respecter les règles définies dans le cadre général de l'ANRU en vigueur et celles des chartes de relogement des bailleurs.

##### 4.4.1 : Le reste à Charge :

Le reste à charge représente le coût effectif d'un logement pour un ménage. Le calcul tel que défini par le règlement général de l'ANRU est le suivant :

LOYER + CHARGES – APL(&RLS)

Un effort de maîtrise du reste à charge des ménages est ainsi exigé par l'Agence (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service).

Toutefois, à la vue des niveaux actuels des loyers des logements démolis, le reste à charge pourra augmenter, compensé par les éventuels services fournis (accessibilité, balcon, terrasse, logement moins énergivore).

Néanmoins, la difficulté liée à l'approche des charges, impose d'utiliser un barème lorsque les charges ne sont pas quittancées. Ce mode de calcul sera propre et similaire au fonctionnement habituel des bailleurs dans leurs pratiques d'attribution.

Ainsi le calcul du reste à charge retenu est le suivant :

Loyer + charges générales quittancées - APL

##### 4.4.2 : Le taux d'effort

Il s'agit de l'effort financier consenti par le ménage pour se loger, c'est le rapport entre le reste à charge et les ressources mensuelles du ménage.

Les ressources prises en compte dans le calcul du taux d'effort sont la moyenne des ressources mensuelles calculée suivant les ressources des 3 derniers mois précédant l'enquête au cours de laquelle cette donnée est collectée par les agents du relogement des bailleurs, déduction faite des ressources exceptionnelles perçues (prime et bourse d'étude par exemple).

Cette donnée est actualisée au moment des passages en CALEOL, sur la même base : moyenne des ressources mensuelles calculées suivant les ressources des trois derniers mois précédant la projection.

Le calcul du taux d'effort est le suivant :

(Reste à charge / ressources mensuelles) x 100

Le seuil de 30% de taux d'effort constitue un seuil d'alerte, au-delà duquel une attention particulière doit être portée au reste à vivre.

#### 4.4.3 : Le reste à vivre

Il s'agit de la somme demeurant disponible par jour pour chaque membre d'un ménage, une fois réglées les dépenses incompressibles. Le calcul du reste à vivre se base uniquement sur les dépenses incompressibles.

Le calcul du reste à vivre est le suivant :

Ressources mensuelles – (reste à charge + dépenses courantes obligatoires incompressibles) / (nombre d'Unité de Consommation x 30)

De fait :

- lorsqu'un ménage est (avant le relogement) au-dessus de ce seuil, il ne doit pas descendre en dessous après le relogement,
- lorsqu'un ménage est (avant relogement) au-dessous de ce seuil, sa situation ne doit pas être dégradée après le relogement.

#### 4.5 Le passage en Commission d'attribution de logement

Après le passage en CALEOL et l'envoi de la proposition en lettre recommandée avec Accusé Réception, chaque foyer bénéficie de la visite du logement qui lui est attribué. Pour les logements mis en service, en cours de construction, pour lesquels les visites ne sont pas possibles, un plan sera joint à la proposition.

Si la famille accepte l'attribution, cette proposition est formalisée sous la forme d'une convention individuelle de relogement, avec en annexe, le projet de nouveau bail. Cette convention est adressée en recommandé avec accusé de réception, dans le respect des dispositions de l'article 13 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Cette convention prévoit un délai incompressible de 30 jours. Après ce délai, le locataire confirme ou infirme sa décision et, en fonction, la signature du nouveau bail pourra se faire.

Si le locataire refuse la 1<sup>ère</sup> proposition et la seconde proposition, la 3<sup>ème</sup> proposition sera la dernière qui lui sera adressée.

Cette dernière proposition aura « valeur de congés » au terme du délai de six mois. A défaut de l'accepter, le locataire sera déchu de tout titre d'occupation et, le locataire ne pourra pas revenir sur ces 2 refus précédents.

#### 4.6 Les déménagements

Les bailleurs propriétaires des bâtiments voués à démolition prennent en charge le coût de déménagement même si celui-ci s'effectue hors de son patrimoine.

Ils confieront à une entreprise spécialisée de leur choix une mission de déménagement.

#### Formule 1 - standard

- Fourniture des consommables (cartons, etc...),
- Transport des cartons et du mobilier du logement quitté au nouveau logement, avec remise en place du mobilier selon les instructions du locataire (mise en carton et démontage remontage des meubles à la charge du locataire).

Si le locataire souhaite préparer et organiser son propre déménagement, le bailleur propose une formule, par le versement d'une indemnisation, qui prend en charge le coût global du relogement. (Coût global : il s'agit de l'ensemble des frais de transfert d'abonnement, d'ouverture de compteur, de changement d'adresse...).

#### Formule autonome – versement d'indemnités.

##### ➤ Hérault logement :

Une indemnité à hauteur de 1000 euros sera versée au ménage à reloger s'il souhaite être autonome dans le déménagement.

##### ➤ Sète Thau Habitat

Une indemnité à hauteur de 1000 Euros sera versée au ménage à reloger s'il souhaite être autonome pour le déménagement.

Le ménage à reloger devra indiquer son choix au moment de l'enquête sociale / au moment de l'acceptation de la proposition de logement.

- L'indemnité forfaitaire est versée sans justificatif lors de la restitution des clés – cette indemnité compense l'intégralité des frais et ne pourra être complétée.

Pour la formule 1 standard, chaque déménagement fait l'objet d'une étude particulière par l'entreprise mandatée par les bailleurs. Le déménagement du décohabitant n'est pas compensé.

La présence du locataire est obligatoire le jour du déménagement. Le suivi du relogement est assuré par le chargé de relogement.

#### 4.7 L'accueil dans le nouveau logement

Pour les locataires choisissant la formule déménagement formule 1 standard : les frais de transfert suivants seront remboursés par les bailleurs sur présentation des justificatifs (factures acquittées) :

- Ouverture des compteurs de gaz et électricité aux conditions d'abonnement des puissances souscrites dans le logement quitté ;
- Raccordement au réseau d'eau froide ;
- Transfert et abonnement de téléphonie ou de fournisseur d'accès internet le cas échéant ;
- Réexpédition du courrier à la nouvelle adresse pour une durée de 1 an.

Pour ceux ayant choisi la formule « déménagement autonome - forfait indemnité », la prise en charge de ces frais est inclus dans l'indemnité.

#### 4.8 La prise en compte de toutes les situations

##### - Cas d'une installation dans un logement chez le même bailleur :

Le changement de logement donnera lieu à la résiliation du bail existant. Les bailleurs s'engagent à ne réclamer aucune indemnité locative de départ après l'état des lieux de sortie, à l'exception de la régularisation annuelle des charges.

Comme pour toutes les attributions, le nouveau logement fera l'objet d'un état des lieux entrant contradictoire dans le cadre d'un nouveau bail.

Pour les locataires ayant déjà réglé un Dépôt de Garantie, aucun dépôt de garantie ne sera demandé pour l'entrée dans le nouveau logement. Si un DG existe, il sera transféré pour le nouveau logement (après déduction des sommes restants dues - régularisation de charges, impayés de loyer). Il ne sera pas remboursé au locataire lors du départ du logement démolis.

##### - Cas d'une installation dans un Logement chez un bailleur social tiers :

Comme évoqué plus haut, les locataires, qui souhaitent une localisation ou une typologie proposée par d'autres bailleurs sociaux du territoire, seront accompagnés par le chargé de relogement de relogement, pour la mise en relation avec l'autre bailleur et le dépôt de toute pièce complémentaire au dossier SNE.

Si le locataire bénéficie d'un relogement chez un autre bailleur, son dépôt de garantie lui sera restitué (après déduction des sommes restants dues - régularisation de charges, impayés de loyer) et il en versera un nouveau, à hauteur du montant demandé par le nouveau bailleur.

Pour les publics éligibles, le Fonds de Solidarité Logement (FSL) pourra être sollicité au titre du dépôt de garantie.

Les propositions formulées viseront à répondre aux souhaits des ménages relogés (typologie, localisation, ...) avec pour objectif la maîtrise du reste à charge et dans le respect du parcours logement des habitants. Elles seront comptabilisées par le bailleur démolisseur dans le cadre de l'obligation des 3 propositions réglementaires.

#### 4.9 Les engagements des réservataires :

La réservation des contingents réservataires étant désormais en gestion en flux, les bailleurs ont déduit de l'assiette les logements dédiés au projet ANRU. Ils informent l'ensemble des réservataires, avant le 28 février, du nombre prévisionnel de logements soustraits du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération.

##### 4.9.1 Action Logement

La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées.

A ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose sur le territoire de Sète Agglopôle Méditerranée afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les démolitions.

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée pour le compte d'entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté.

Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord\*.

Il convient de préciser que les propositions formulées par les réservataires seront formalisées et comptabilisées dans le cadre des trois réglementaires.

- Aides Actions Logements Services

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé **CIL PASS assistance** est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

Action Logement Services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (**Visale**) des salariés relogés.

Action Logement Services pourra également proposer son service de Conseil en Financement Accession.

*\*La mobilisation des réservations Action Logement Services inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.*

- Modalités d'intervention d'Action Logement Services

Action Logement Services mobilisera en exclusivité, ses réservations dans chaque programmes neufs. Cette exclusivité se concrétisera d'une part, par la création d'une filière ANRU permettant d'estampiller des réservations de logements neufs seulement visible par les demandeurs estampillés ANRU et d'autre part, par la labélisation « RU » des demandeurs issus du listing des demandeurs ce qui leur permettra d'être les seuls à visualiser ces offres durant un délai de 10 jours prioritaire.

Action Logement Services en tant que partenaire se propose de travailler étroitement avec les bailleurs dans le but d'analyser les informations obtenues sur les ménages relevant du public éligible afin de pouvoir proposer directement à ce public, comme énoncé ci-dessus, des solutions de relogement adaptées. Ce travail consistera notamment à recueillir les informations relatives à l'identification de ces ménages (n° Siret ou employeur).

Pour ce faire, les bailleurs ainsi que la Plateforme de Relogement s'engagent à fournir aux services d'Action Logement un listing à jour et complet des publics salariés éligibles au contingent d'ALS et d'accompagner ces derniers lors de leurs inscriptions sur la plateforme AL'IN.

Ce listing devra être consolidé, actualisé et conforme à la réglementation RGPD. Les dossiers candidats devront être complets pour permettre leurs exploitations via la plateforme AL'IN.

#### 4.10 Les devoirs des ménages et le suivi des refus

Dans le cadre de la constitution du dossier de relogement, il est attendu que les ménages à reloger :

- fournissent les documents administratifs demandés, issus de la liste réglementaire, et effectuent toutes les démarches nécessaires au bon déroulement du déménagement,
- signalent toute difficulté, évolution et changement familiaux à l'équipe en charge du relogement.

En ce qui concerne les propositions de relogement, il est attendu que le ménage à reloger :

- donne sa décision dans un délai de 10 jours,
- motive, par écrit sur la fiche prévue à cet effet, les raisons de sa non-acceptation.

Tout refus par le candidat est notifié par écrit (courriel et/ou courrier) au bailleur. L'absence de réponse du locataire, et après expiration du délai, vaut refus et sera comptabilisée dans les 3 propositions réglementaires.

### IMPORTANT

**A noter, que dans le cadre de la démolition de logements appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré, avec l'accord du Préfet de département ou de démolitions dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, conformément à l'article L 442-6 du CCH « le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux [...] A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. »**

#### 5. Les engagements de l'ensemble des signataires :

##### 5.1 Le respect de la confidentialité

Les signataires de la Charte de relogement s'engagent à la plus stricte confidentialité concernant les éléments portés à leur connaissance dans le cadre du programme de relogement des habitants de l'île de Thau.

Les bailleurs signataires de la présente charte s'engagent à mettre en place et à respecter les dispositions suivantes concourant à la protection des données dans le respect du RGPD :

- Ne diffuser aucune donnée n'ayant pas à voir avec le strict champ du relogement,
- Ne diffuser aucunes informations nominatives ou permettant d'identifier individuellement les locataires lors des réunions collectives (nom, N° de téléphone, adresse mail,...).
- De prendre et de mettre en œuvre toutes les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour assurer la sécurité et la confidentialité des Données à Caractères Personnel,
- De limiter l'accès aux Données à Caractère Personnel aux seules personnes en ayant besoin, et pour les seuls besoins strictement nécessaires au traitement prévu par la présente convention,
- D'informer tous les signataires de la charte de toutes violations de données personnelles.

## 5.2 Le règlement des difficultés

La présente charte définit un cadre général et ne règle pas toutes les difficultés résultant de situations particulières qui peuvent survenir.

En cas de difficulté, le comité de suivi du relogement tel que défini, est légitime pour être sollicité et proposer des solutions adaptées.

### 5.2.1 La commission de médiation entre bailleur, locataire et représentant d'association de locataire.

Dès lors que le locataire refuse 2 propositions de relogement, une commission de médiation sera mise en place à l'initiative du bailleur. Sous forme d'une rencontre tripartite : entre le bailleur, le locataire et les représentants des locataires élus pour le bailleur, membres du CCL, l'objectif sera de :

- Prioriser les critères de choix du locataire à reloger. Le locataire aura l'occasion d'expliquer de vive voix les motifs de ces deux refus précédents.
- Trouver une dernière et ultime proposition adaptée en faisant consensus.
- Rappeler la réalité du marché et de l'offre locative locale.
- Rappeler, au locataire, les conséquences d'un troisième refus.

Un compte rendu formalisé est dressé à l'issue de la rencontre.

Les signataires de la Charte de relogement

Fait à SÈTE, le 10/07/2024

Sète Thau Habitat



Fait à Montpellier le 11/07/2024

Hérault Logement



Fait à Quint-Fonsegrives, le 09/07/2024

Action Logement

François MAGNE  
Directeur Régional

Action Logement Services

8, avenue José Cabanis  
31130 QUINT-FONSEGRIVES  
Tél. 05 61 14 52 52 - Fax 05 61 55 06 92  
SAS au capital de 20 millions d'euros  
Société de financement agréée - RCS Paris : 824 541 218  
SIRET : 824 541 148 05186 - APE : 6499 Z

Fait à Toulouse, le 9/07/2024

Promologis



Fait à Montpellier, le 11/07/2024 11:24:32 | 16:56 CEST

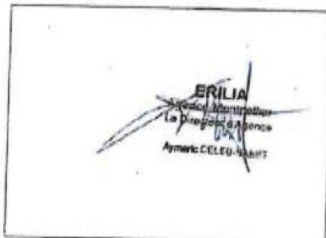
Groupe 3F Occitanie



Les signataires de la Charte de relogement

Fait à Montpellier, le 11/07/2024

ERILIA



Les signataires de la Charte de relogement

Fait à Montpellier le 11/07/2024


FDI Habitat



Fait à Montpellier, le 27/12/2024


Conseil Départemental

Le Président du Conseil départemental



Kléber MESQUIDA

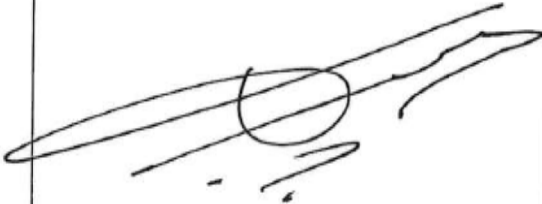
Patrimoine SA Languedocienne



Fait à Sète, le 05/02/25

Ville de Sète

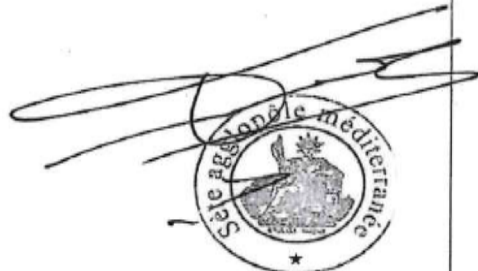
Le Maire Francis Commanche



Fait à Frontignan, le 07/02/25

Sète Agglopôle Méditerranée

Le Président Francis Commanche



Fait à ....., le .../.../...

Etat

Le Préfet de l'Hérault  
Francis-Xavier LAUCH

