

Enregistrement et instruction de la demande

✓ Hérault Logement, guichet enregistreur du SNE (Système National d'Enregistrement qui vous délivre un numéro unique) enregistre votre demande de logement sous 25 jours. Nos conseillers vous orientent et répondent à vos questions sur vos démarches de recherche de logement. Nous mettons à votre disposition, sur notre site internet, l'accès au formulaire d'enregistrement en ligne mais aussi les informations sur les étapes-clés de votre demande avec notamment les conseils pour compléter votre dossier.

✓ L'instruction est réalisée par l'agence en charge de la demande. Elle effectue, pour chaque dossier présenté en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, la vérification des pièces fournies et des plafonds de ressources, la mise à jour du dossier du demandeur, ainsi que la synthèse des éléments et le calcul du taux d'effort (simulation APL).

✓ Avant l'examen de votre candidature en commission d'attribution, nous vous proposons un entretien découverte (physique ou téléphonique) afin d'étudier et de prendre en compte vos besoins, de comprendre votre situation et de préciser vos souhaits.

Composition de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

La CALEOL est constituée des membres :

Avec voix délibérante

✓ 6 membres titulaires et 6 membres suppléants désignés par le Conseil d'Administration, dont un représentant de locataires,

✓ Le Maire de la commune où se situent les logements à attribuer ou son représentant,

✓ Les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale,

✓ Le Préfet ou son représentant,

✓ S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 du Code de la Construction et de l'Habitation et comprenant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant

Avec voix consultative

✓ Le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du Code de la Construction et de l'Habitation,

✓ Les réservataires, pour ce qui concerne l'attribution des logements relevant de leur contingent,

✓ Par ailleurs, le Président de la Commission peut aussi appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Cette CALEOL se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois tous les mois et attribue les logements de façon souveraine.

Demande de mutation ou de permutation

Les demandes de mutation ou de permutation sont examinées sous conditions : le locataire doit être résident depuis 12 mois sur le parc Hérault Logement, être à jour de paiement et d'assurance locative, ne pas causer de trouble de voisinage. Son logement doit être correctement entretenu. Pour chaque demande de mutation instruite, le Gestionnaire de Secteur complète une notice d'information qui inclut notamment un indicateur sur les travaux chiffrés de remise en état

Lorsque la composition de votre famille, vos ressources, votre situation professionnelle ou de santé évoluent : sur demande écrite, nous vous proposons dans les 30 jours un entretien (physique ou téléphonique) pour étudier les possibilités de votre mutation ou d'adaptation de votre logement.

Examen triennal de l'occupation des logements

Dans les zones se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement mentionnées à l'article L442-5-2 du CCH, la CALEOL est compétente pour examiner les conditions d'occupation du logement des locataires qui sont dans l'une des situations suivantes :

- Sur-occupation du logement ;
- Sous-occupation du logement ;
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Règles et conditions d'attribution

Critères généraux de priorité

✓ **Priorité 1** : les personnes prioritaires telles que définies par l'article L441-1 du CCH modifié par la loi n° 2017-86 du 27/01/2017.

Critères internes à Hérault Logement (complémentaires des critères réglementaires)

✓ **Priorité 2** :

Les ménages ayant une demande de mutation dans le cadre des opérations de démolition-reconstruction du patrimoine d'Hérault Logement ;

Les ménages ayant une demande traitée dans le cadre de l'examen triennal de l'occupation des logements ;

Les ménages ayant une demande de mutation relevant de la sous-occupation, sur-occupation, vieillissement, handicap ;

Les ménages ayant une demande de mutation dans le cadre de non levée d'option d'achat pour un logement en PSLA ;

Les ménages dont la demande a été présentée à trois reprises en commission et n'ayant pas fait l'objet d'une proposition.

✓ **Priorité 3** :

Les ménages ayant une demande de mutation et de logement dont l'ancienneté est supérieure à 36 mois ;

Les ménages ayant une demande ayant déjà reçu un accord CALEOL et n'ayant pas fait l'objet d'une proposition.

✓ **Priorité 4** :

Les ménages souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail ;

Les ménages ayant une demande d'assistante maternelle, d'assistante de vie, de famille d'accueil (sur présentation du justificatif d'agrément) ;

Les ménages ayant une demande de mutation pour troubles graves de voisinage.

✓ **Priorité 5** :

Les étudiants justifiant de ressources.

✓ **Priorité 6** :

La demande d'association pour du logement relais ou bail glissant.

✓ **Priorité 7** :

Les ménages ne bénéficiant pas chez un autre bailleur d'un logement à loyer modéré.

Axes prioritaires d'Hérault Logement

✓ Fidéliser les locataires,

✓ Assurer une qualité de service engagée pour notre public (Certification QUALI'HLM),

✓ Assurer une qualité de service engagée pour le maintien à domicile des seniors (Label HSS),

✓ Promouvoir la mixité sociale et les équilibres sociaux dans le respect des obligations légales et territoriales.

Déroulement de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Présentation des dossiers

Une liste de présentation des candidats par logement, résidence et commune classés selon la cotation effectuée en pré commission, peut être projetée sur écran à l'attention des membres de la CALEOL, répondant ainsi à la démarche de dématérialisation d'Hérault Logement et aux obligations de confidentialité. Chaque candidature fait l'objet d'une description synthétique, rapprochée de la description du logement permettant aux membres de la CALEOL de statuer sur l'ordre des décisions. Le Directeur de Proximité et ses collaborateurs assistent aux délibérations et assurent le secrétariat de la séance. Seuls les dossiers présélectionnés et instruits lors de la pré-CALEOL seront examinés lors des séances et aucune autre nouvelle demande ne sera acceptée en séance. Les séances ne sont pas publiques.

Examen des dossiers

La commission examinera les dossiers de demande, les dossiers de mutation, les dossiers d'échange, les dossiers de demande d'association pour un bail glissant ou logement relais, le glissement du bail de l'association vers le sous locataire.

Décision de la Commission d'Attribution des Logements

Plusieurs candidats sont retenus par logement disponible, avec un ordre d'attribution déterminé selon les choix de la CALEOL.

✓ L'attribution de logement par classement : l'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'attribution de l'offre faite dans les conditions de l'article R441-10 par le ou les candidats classés devant lui. L'offre de logement indique comme le prévoit l'article R441-10 le délai de réponse de 10 jours accordé au bénéficiaire de l'offre pour faire connaître son acceptation ou son refus.

Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus et entraîne l'annulation de la proposition.

✓ L'attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive : elle relève soit des pièces liées aux plafonds de ressources, soit des pièces justifiant la régularité de séjour. Le candidat aura un délai de 8 jours pour fournir le document demandé permettant de lever la condition suspensive.

✓ La Non-attribution du logement (ou refus) au candidat du logement : dans ce cas le bailleur doit informer le demandeur du motif retenu par la CALEOL. Le refus peut être notamment motivé par : la non-fourniture ou la non-complétude des dossiers, ou l'inadaptation de la typologie ou du loyer à la composition et aux ressources de la famille.

✓ Le Rejet pour irrecevabilité : la demande n'est pas recevable au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. Dans ce cas, le bailleur doit notifier au demandeur la décision motivée de rejet et procéder à la radiation de la demande dans le SNE dans un délai d'un mois après cette notification.