



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 25 juin 2025

Le Conseil d'Administration s'est réuni dans le lieu accoutumé de ses séances en conformité avec la Loi du 5 décembre 1922, sous la présidence de :

M. Mohamed MAHALI

Administrateurs en exercice : 21

Présents : 15

M. MAHALI	M. CAVANNA	Mme KADDOUR	M. MORENO
Mme BAGHDAD	M. DE GEA	M. MARKOVIC	M. RICHARD
Mme BASS	M. GARCIN	Mme MARTINIANI	Mme SIDI DRIS
Mme BERNARDINI	M. GILLET	Mme MATHERON	

Absents/excusés ayant donné pouvoir : 3

Mme CHENET	à	Mme BAGHDAD
M. SMAILI	à	Mme MATHERON

Mme VALVERDE	à	M. RICHARD
--------------	---	------------

Absents/excusés : 3

M. BEN MIHOUB	M. DOYER	Mme FORTIAS
---------------	----------	-------------

Nombre de votants (présents + représentés) : 18

DELIBERATION 25-41 Modification de la charte d'attribution des logements	<u>N° 25-41 – MODIFICATION DE LA CHARTE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS</u> Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le rapport suivant : Conformément à l'article R441-9 du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect de la réglementation, des orientations adoptées par la Conférence Intercommunale du Logement et, le cas échéant, du contenu du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs. Ce document a pour objet d'informer clairement les demandeurs, locataires et partenaires sur les conditions d'accès à un logement social dans le patrimoine de THM et de détailler les engagements de l'Office en matière d'attribution de logements, à savoir, notamment : - Accueillir et accompagner les demandeurs de logement à chaque étape de leur parcours
---	--

- Attribuer les logements en toute transparence
- Dynamiser le parcours résidentiel des locataires de THM

Approuvée lors de la séance du Conseil d'Administration du 23 décembre 2021, il convient de réviser cette charte pour prendre en compte les évolutions législatives.

L'engagement n°1 : Accueillir et accompagner les demandeurs de logement à chaque étape de leur parcours, sous-titre : Accueil et renseignement du public demandeur de logement est ainsi rédigé (en gras le paragraphe à supprimer) :

« Depuis avril 2015, les demandeurs peuvent déposer directement leur demande de logement social sur internet en se connectant sur le Portail Grand Public (PGP) du Système National d'Enregistrement (SNE) des demandes de logement social afin d'obtenir leur numéro unique (www.demande-logement-social.gouv.fr). »

Les demandeurs peuvent également modifier et renouveler leur demande sur ce même site et y déposer leurs pièces justificatives.

Cependant, les demandeurs n'ayant pas accès à internet peuvent continuer à déposer leur dossier papier (Cerfa et pièce justificative) à l'accueil de THM. Ils y sont accueillis du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 sans RDV pour le dépôt de leur demande de logement ou tout autre renseignement qu'ils souhaiteraient obtenir sur le traitement de leur demande.

~~*Cette procédure sera très prochainement modernisée grâce à la mise à disposition de bornes de saisie en libre accès, que les demandeurs pourront utiliser pour déposer ou renouveler leur demande de logement, avec l'aide d'un agent de THM, si nécessaire.*~~

Attention : tout comportement inadapté d'un demandeur de logement envers un agent de THM (violence physique ou verbale par exemple) sera formalisé par l'enregistrement d'une fiche d'incident et l'étude de sa demande sera automatiquement ajournée pour une période de 6 mois.

L'engagement n°2 : Attribuer les logements en toute transparence, sous-titre modalités de sélection et de classement des candidats présentés en CAL est rédigé comme suit : (en gras les mentions à supprimer et en jaune les mentions à rajouter)

~~*Au plus tard le 1^{er} septembre 2021*~~, Un système de cotation de la demande sera mis en place à l'échelle de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, le principal objectif étant de rendre plus transparent le mode de sélection et d'ordonnancement des demandes présentées en CAL.

Ce système, dont les critères et pondérations seront décidés dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information des Demandeurs s'appliquera de manière uniforme sur l'ensemble du territoire concerné et devra être en cohérence avec les objectifs fixés par la Convention Intercommunale du Logement. La cotation sera calculée automatiquement par le SNE sur la base des informations déclarées par le demandeur.

La réglementation prévoit, en outre, que le demandeur soit informé :

- de sa cotation,*
- de son positionnement relatif par rapport aux autres demandeurs pour une typologie et une localisation de logement analogues à celui demandé,*
- des critères de cotation et des modalités de leur pondération, +-de l'impact sur sa cotation d'un éventuel refus d'un logement adapté à ses besoins.*

Dans l'attente, pour les logements non réservés, les services de THM effectuent une pré-sélection des candidats enregistrés sur le SNE en fonction de leurs souhaits en termes de situation géographique et de typologie de logement.

La liste des demandeurs est ensuite étudiée en fonction des données disponibles sur le SNE et une priorité est donnée aux personnes relevant notamment des situations suivantes :

-Personnes hébergées ou sans logement

-Personnes victimes de violences familiales

-Candidats retenus en deuxième ou troisième rang mais qui n'auraient pas eu de proposition (acceptation du premier ou deuxième rang)

-Pour un logement adapté ou en rez-de-chaussée accessible, personnes à mobilité réduite.

~~-Personnes reconnues prioritaires lors de la validation administrative du dossier par la Commission d'Examen de la Demande.~~

-Personnes répondant au flyer de THM (En effet, un « flyer » mentionnant les résidences pour lesquelles des logements sont vacants dans les secteurs des Quartiers Prioritaires de la Ville est distribué au sein de nos agences de proximité, aux différents services sociaux partenaires.) »

En conséquence, il est demandé au Conseil d'Administration d'approuver les modifications apportées à la charte d'attribution des logements, tel que détaillé ci-dessus.

Le Conseil d'Administration,

Vu les articles R421-16 et R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Considérant que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstention	0	Votes contre	0
-------------------------	-----------	-------------------	----------	---------------------	----------

Article 1

APPROUVE les modifications apportées à la charte d'attribution des logements, tel que détaillé ci-dessus.



Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI



CHARTE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE TOULON HABITAT MEDITERRANEE

Préambule

La gestion des dossiers de demande de logement, de leur enregistrement à la tenue de la Commission d'Attribution des Logements (CAL) est une procédure encadrée et contrôlée. Elle associe le bailleur et différents acteurs disposant de droits de réservation sur les logements (Mairies, Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), Préfecture, Action Logement, ...).

Conformément à l'article R.441-9 du Code de Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de THM définit la politique d'attribution qui constitue le cadre de travail des CAL. Les grands objectifs qui guident cette politique tiennent compte du cadre réglementaire, des engagements partenariaux, de l'évolution de la demande et de l'occupation sociale.

Avec la mise en place de la présente charte, THM intensifie son engagement dans une politique d'attribution claire et volontariste, qualitative autant que quantitative avec un impératif permanent de rigueur et de transparence. L'objectif est de répondre à la fois à la demande en croissance continue et à la précarisation des demandeurs, tout en maintenant la mixité sociale à l'intérieur de ses résidences.

La présente charte d'attribution a pour objet d'informer clairement les demandeurs, locataires et partenaires sur les conditions d'accès à un logement social dans le patrimoine de THM et de détailler les engagements de l'Office en matière d'attribution de logements.

Engagement n° 1 : Accueillir et accompagner les demandeurs de logement à chaque étape de leur parcours

L'une des missions du bailleur social, en tant que guichet enregistreur, est de renseigner et d'accompagner au mieux les demandeurs, en situation parfois très précaire, dans leurs démarches pour trouver un logement. Pour ce faire, dans l'attente de l'application effective du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information des Demandeurs (PPGDID), THM s'engage sur 3 axes principaux :

■ Accueil et renseignement du public demandeur de logement

Depuis avril 2015, les demandeurs peuvent déposer directement leur demande de logement social sur internet en se connectant sur le Portail Grand Public (PGP) du Système National d'Enregistrement (SNE) des demandes de logement social afin d'obtenir leur numéro unique (www.demande-logement-social.gouv.fr).

Les demandeurs peuvent également modifier et renouveler leur demande sur ce même site et y déposer leurs pièces justificatives.

Cependant, les demandeurs n'ayant pas accès à internet peuvent continuer à déposer leur dossier papier (Cerfa et pièce justificative) à l'accueil de THM. Ils y sont accueillis du lundi au vendredi de 8h30

à 12h00 et de 13h30 à 16h30 sans RDV pour le dépôt de leur demande de logement ou tout autre renseignement qu'ils souhaiteraient obtenir sur le traitement de leur demande.

Attention : tout comportement inadapté d'un demandeur de logement envers un agent de THM (violence physique ou verbale par exemple) sera formalisé par l'enregistrement d'une fiche d'incident et l'étude de sa demande sera automatiquement ajournée pour une période de 6 mois.

■ Accompagnement dans le suivi de la demande de logement

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les bailleurs sociaux sont tenus de saisir, pour chaque demandeur, dans le Système National d'Enregistrement, un certain nombre de renseignements, comme par exemple :

- Demande de pièces ou de justificatifs,
- Inscription à l'ordre du jour d'une CAL,
- Décision de la CAL, précisant le classement en cas d'attribution sous réserve de refus du candidat précédent ou la motivation de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive ou de non-attribution
- Visite de logement proposée et effectuée
- Motif du refus par le demandeur

En respectant cette obligation, THM permet aux demandeurs de logement d'avoir accès, en toute transparence, à l'ensemble des événements intervenus dans le processus de traitement de leur demande de logement, en se connectant simplement sur le Portail Grand Public.

En cas de réclamation suite à la saisie d'un événement sur le dossier de demande partagé, le demandeur fait connaître l'objet de sa demande par courrier adressé au Siège de THM. Il recevra une réponse clairement argumentée dans le délai maximal d'un mois.

■ Communication dans le cadre d'une attribution de logement

Dès lors qu'un demandeur bénéficie d'une attribution de logement, celle-ci lui est systématiquement notifiée par courrier et/ou par mail. Le document précise notamment :

- La date prévue pour la visite du logement,
- La marche à suivre en cas d'acceptation ou de refus du logement.
- Le plan du logement s'il s'agit d'un logement neuf dont le chantier n'est pas terminé et qui ne fera pas l'objet d'une visite préalable aux formalités locatives.

Quelques jours avant la visite, un SMS est envoyé au demandeur pour lui rappeler le rendez-vous.

Engagement n°2 : Attribuer les logements en toute transparence

Le fonctionnement de la CAL et la nature des décisions rendues sont précisés dans le Règlement Intérieur de la CAL, dûment approuvé par le Conseil d'Administration de THM et librement consultable sur le site internet de THM.

Toutes les attributions réalisées sur le patrimoine de THM relèvent **exclusivement** d'une décision de la CAL dans le respect du cadre réglementaire et des engagements développés dans la présente Charte, et ce, quel que soit le contingent de réservation du logement sur lequel le candidat est proposé.

Respect des obligations réglementaires

1) Les conditions d'accès à un logement social

Pour pouvoir être positionné en CAL et obtenir une attribution de logement social, les demandeurs de logement doivent respecter certains critères :

- Justifier de leur identité et être en situation régulière sur le territoire français,
- Justifier de revenus inférieurs aux plafonds de ressources applicables au logement proposé (sauf dérogations prévues par le CCH),
- Être détenteur d'un numéro unique d'enregistrement.

Les pièces justificatives permettant de vérifier le respect de ces conditions sont exigées lors de l'instruction de la demande par les services de THM pour s'assurer de la conformité administrative du dossier avant toute présentation en CAL.

2) La préservation des équilibres sociaux

La CAL met tout en œuvre pour respecter les objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté, auxquels participent dorénavant l'ensemble des réservataires :

- **Hors des quartiers prioritaires**, l'objectif d'accueil des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral ou les personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine est fixé à 25%
- **Dans les quartiers prioritaires**, l'objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux à bas revenus visés ci-dessus est fixé à 50%.

3) L'accès au logement des publics prioritaires

Dans une volonté de prendre toute sa place dans la lutte contre les exclusions, la CAL applique les critères définis par le C.C.H. concernant les candidats cumulant des difficultés économiques et sociales et attribue les logements, en respectant les seuils déterminés, en priorité aux ménages suivants :

- Les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO,
- Les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles, ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L 312-1 du même code,
- Les personnes mal logées ou défavorisées et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application du titre XIV du livre du même code,
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu par l'article L 121-9 du Code de l'Action Sociale et des Familles,
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 et 225-5 à 225-10 du Code Pénal,
- Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement,
- Les personnes victimes de violence, à leur domicile ou abords, ou lorsque le coupable (ou présumé) est sous le coup d'une interdiction de se rendre dans les lieux fréquentés par la victime ou d'avoir des contacts avec elle.

Outre les publics visés ci-dessus, THM s'engage à accorder également la primeur de ses attributions aux ménages entrant dans les critères locaux inscrits dans les conventions intercommunales d'attribution ou, à défaut, dans les accords collectifs départementaux et le PDALHPD.

Modalités de sélection et de classement des candidats présentés en CAL

Le système de cotation de la demande sera mis en place à l'échelle de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, le principal objectif étant de rendre plus transparent le mode de sélection et d'ordonnement des demandes présentées en CAL.

Ce système, dont les critères et pondérations seront décidés dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information des Demandeurs s'appliquera de manière uniforme sur l'ensemble du territoire concerné et devra être en cohérence avec les objectifs fixés par la Convention Intercommunale du Logement. La cotation sera calculée automatiquement par le SNE sur la base des informations déclarées par le demandeur.

La réglementation prévoit, en outre, que le demandeur soit informé :

- de sa cotation,
- de son positionnement relatif par rapport aux autres demandeurs pour une typologie et une localisation de logement analogues à celui demandé,
- des critères de cotation et des modalités de leur pondération,
- de l'impact sur sa cotation d'un éventuel refus d'un logement adapté à ses besoins.

Dans l'attente, pour les logements non réservés, les services de THM effectuent une pré-sélection des candidats enregistrés sur le SNE en fonction de leurs souhaits en termes de situation géographique et de typologie de logement.

La liste des demandeurs est ensuite étudiée en fonction des données disponibles sur le SNE et une priorité est donnée aux personnes relevant notamment des situations suivantes :

- Personnes hébergées ou sans logement
- Personnes victimes de violences familiales
- Candidats retenus en deuxième ou troisième rang mais qui n'auraient pas eu de proposition (acceptation du premier ou deuxième rang)
- Pour un logement adapté ou en rez-de-chaussée accessible, personnes à mobilité réduite.
- Personnes répondant au flyer de THM

En effet, un « flyer » mentionnant les résidences pour lesquelles des logements sont vacants dans les secteurs des Quartiers Prioritaires de la Ville est distribué au sein de nos agences de proximité, aux différents services sociaux partenaires.

Lors de la tenue des Commissions, afin d'objectiver le traitement des demandes, lorsque plusieurs dossiers sont présentés sur un même logement, les membres s'appuient sur une cotation interne des demandes. Le score obtenu par chaque demandeur, pouvant aller de 0 à 100 points, dépend de sa situation au regard des critères suivants : son niveau de ressources, son taux d'effort en matière de

loyer, ses éventuelles problématiques familiales, professionnelles, de logement ainsi que l'ancienneté de sa demande.

Cette cotation interne sera, bien entendu, remplacée par celle qui aura été élaborée dans le cadre du PPGD dès sa mise en application.

En tout état de cause, la cotation est un outil d'aide à la décision mais ne rend pas automatique l'ordre d'éligibilité des dossiers. Certains éléments objectifs peuvent justifier le classement dans un ordre différent.

A titre d'exemple :

- Attribution à un demandeur ayant une ancienneté particulièrement longue
- Attribution permettant d'atteindre les objectifs de mixité sociale
- Attribution permettant de loger un ménage prioritaire au titre de la CIL
- Attribution urgente liée au logement actuel du demandeur (sans logement, hébergé, logement insalubre)
- Attribution urgente liée à la situation personnelle du demandeur (séparation, handicap, violences, santé)

Le cas échéant, le motif ayant entraîné le non-respect de la cotation est précisé dans le procès-verbal de la CAL.

● Type de décisions de la CAL

La Commission attribue les logements en classant les candidats conformément aux critères de priorité précisés ci-avant et peut changer, de ce fait, l'ordre proposé par les réservataires. L'attribution du logement est prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui.

Dans le respect des dispositions réglementaires, la CAL de THM est amenée à prendre souverainement les seules décisions suivantes :

- Attribution du logement
- Attribution sous condition suspensive (dans l'attente d'une pièce justificative obligatoire manquante)
- Attribution par ordre de priorité (lorsque plusieurs candidats sont proposés sur un même logement)
- Non-attribution du logement (inadéquation de la typologie du logement, des ressources du demandeur, candidat retenu en rang 1 sur un autre logement lors de la même CAL)
- Refus pour irrecevabilité au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement (dépassement des plafonds de ressources, absence de titre de séjour régulier et en cours de validité).

Précision : en cas d'attribution d'un logement encore occupé (préavis de départ en cours) pour lequel le locataire sortant déciderait finalement d'annuler son départ, l'attribution prononcée par la CALEOL deviendrait caduque et un autre logement serait proposé au candidat dans les meilleurs délais.

Engagement n°3 : Dynamiser le parcours résidentiel des locataires de THM

Aujourd'hui, pour de nombreux ménages aux revenus modestes, le logement HLM n'est plus seulement une étape dans le parcours résidentiel. Cela s'explique notamment par la précarisation de l'emploi et l'instabilité croissante des situations familiales dans un contexte de flambée des prix du marché immobilier. Avec, en outre, un vieillissement marqué des occupants, la baisse du taux de rotation ne facilite pas la mobilité au sein du parc qui est pourtant devenu un enjeu majeur.

❖ Critères de priorité spécifiques aux mutations

Dans le cadre du dispositif de cotation qui sera mis en place par les EPCI, les mutations pourront faire l'objet d'une cotation distincte. Dans l'attente, THM souhaite donner la priorité aux locataires concernés par l'une des situations suivantes, à croiser avec l'ancienneté de la demande et l'absence de propositions préalables :

- Relogement dans le cadre des opérations de démolition ou de réhabilitation lourde du patrimoine de THM (programmes ANRU et autres opérations de démolition)
- Situations de sur-occupation (mode de calcul retenu pour la Commission DALO) ou de sous-occupation (mode de calcul défini par le C.C.H.)
- Inadaptation du logement à une situation de handicap, problème de santé grave ou personnes âgées en perte d'autonomie
- Violences familiales avérées
- Baisse conséquente des ressources entraînant une forte majoration du taux d'effort
- Problème technique grave nécessitant la libération du logement pour la résolution des désordres.

Il est à noter que les nouvelles fonctions de la CAL, devenue CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements) depuis la loi ELAN, permettent de mettre en lumière une partie de ces publics prioritaires et de répondre plus efficacement à leurs besoins, étant donné que les ménages à étudier en priorité sont entre autres ceux en situation de sur/sous-occupation ou de perte d'autonomie/handicap.

❖ Conditions à respecter

Pour pouvoir bénéficier d'une mutation, le locataire qui en fait la demande doit remplir les conditions suivantes :

- Présence depuis plus de 3 ans dans le logement à l'exception des situations d'urgence
- Absence de dette de loyer sauf si la mutation a justement pour but son apurement

- Logement en bon état d'entretien et non infesté de nuisibles (cafards, punaises de lits, etc.). Une visite du logement pourra être effectuée par un technicien et la demande de mutation pourra être suspendue dans l'attente du traitement du (ou des) désordre(s) constaté(s).
- Logement assuré régulièrement

Echanges de logements et mutations croisées

Face à un manque de libération de logements adaptés aux besoins et aux souhaits des demandeurs de mutation, THM favorise les échanges de logement de droit (régis par l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989) et les mutations croisées. Un agent est d'ailleurs spécifiquement dédié à cette activité au sein de THM.

Concernant les mutations croisées, elles ne peuvent aboutir que dans l'hypothèse où les conditions suivantes sont réunies :

- Respect des règles d'accès au logement social
- Respect des conditions mentionnées ci-dessus
- Adéquation des typologies des logements aux compositions familiales
- Adéquation des ressources au montant des loyers
- Accord des réservataires des 2 logements occupés

Engagement n°4 : Favoriser les attributions aux ménages fragiles par des dispositifs d'insertion par le logement

La CAL peut décider d'attribuer des logements dans le cadre de dispositifs de sous-location à bail glissant, en partenariat avec des associations accompagnant des ménages ne pouvant accéder directement à un logement de droit commun.

Ces dispositifs ont pour vocation de favoriser l'accès et l'insertion durable dans le logement de certaines catégories de ménages en voie d'autonomie, grâce à une période transitoire de sous-location et d'accompagnement social qui leur permet de développer un « savoir habiter ».

La sous-location comporte deux étapes majeures :

- la signature d'un contrat de sous-location avec objectif de glissement de bail, entre l'association et le bénéficiaire.
- la signature d'un contrat de location entre le bailleur social et le ménage lorsque le glissement du bail est effectif.

Plusieurs conventions cadres ont été signées avec des associations dûment habilitées, fixant annuellement un nombre de logements à proposer à ces associations en fonction de leurs besoins.