



CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION(CIA)

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA
COTIERE A MONTLUEL



SOMMAIRE

Préambule	3
Synthèse des orientations du document-cadre	3
Cadre et contenu de la Convention Intercommunal d'Attribution.....	3
Les objectifs quantifiés et territorialisés par bailleur et réservataire	5
Engagements en faveur des demandeurs du 1er quartile.....	6
Engagements en faveur des publics prioritaires	8
Engagements en faveur des ménages en demande de mutation	10
Les autres engagements	10
Gouvernance, instances de pilotage et articulation des dispositifs.....	12
Schéma global des instances de suivi et de la gouvernance.....	13
La Conférence Intercommunale du Logement, instance de pilotage de la politique d'attribution	13
La commission de coordination de la CIA	13
La commission d'examen des ménages en difficulté	14
Les Commissions d'Attribution des Logements (CALEOL) et le rôle des communes	15
Mise en œuvre, suivi et évaluation de la présente CIA :.....	17
Mobiliser les indicateurs pour suivre la stratégie.....	17
Développer de nouvelles pistes d'actions	18
Les engagements des partenaires de la Convention.....	19
Les signataires de la Convention Intercommunale d'Attribution.....	21

PREAMBULE

Synthèse des orientations du document-cadre

Orientation 1 – Répondre aux objectifs réglementaires permettant la mixité sociale en maintenant les équilibres de population des résidences	Objectif 1.1. En dehors des QPV, atteindre le taux de 25% d'attributions à des ménages du 1^{er} quartile Objectif 1.2. Dans les QPV, maintenir un taux d'attribution d'au moins 50% à des ménages au-dessus du 1^{er} quartile Objectif 1.3 : Appréhender de manière plus fine les attributions à travers une lecture plus qualitative des fragilités
Orientation 2 – Faciliter et promouvoir l'accès au logement des ménages prioritaires	Objectif 2.1. 25% des attributions prononcées sur le contingent de chaque réservataire doivent l'être en faveur de ménages prioritaires Objectif 2.2. Améliorer la connaissance des dispositifs d'accompagnement social sur le territoire Objectif 2.3 – Poursuivre la prise en compte des demandes de mutation
Orientation 3 – Fluidifier les relations entre les communes réservataires et les bailleurs	Objectif 3.1. : Elaborer et appliquer le système de cotation de la demande. Objectif 3.2 : Mettre en place un système de réservation en flux
Orientation 4 – Améliorer l'accueil et l'information des demandeurs	Objectif 4.1 : Mettre en place un Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD)
Orientation 5 – Articuler les orientations sur les attributions avec une politique de l'offre permettant de lutter contre les déséquilibres	Objectif 5.1 : Travailler sur l'offre neuve et existante (en lien avec un PLH) Objectif 5.2 : Amplifier la communication sur le parc social Objectif 5.3 : Développer les actions sur la gestion de proximité Objectif 5.4 : Intervenir sur les espaces publics

Cadre et contenu de la Convention Intercommunal d'Attribution

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) est établie sur la base réglementaire décrite dans le document cadre. Le contenu de la CIA est, tout comme le document cadre, issu d'un diagnostic territorial et d'un travail partenarial mené avec les partenaires et les élus de la communauté de communes de la Côtère à Montluel.

Elle a pour objet la mise en œuvre des orientations approuvées dans le document cadre. La CIA est signée entre la 3CM, les bailleurs sociaux possédant du patrimoine sur le territoire et les titulaires de droits de réservation.

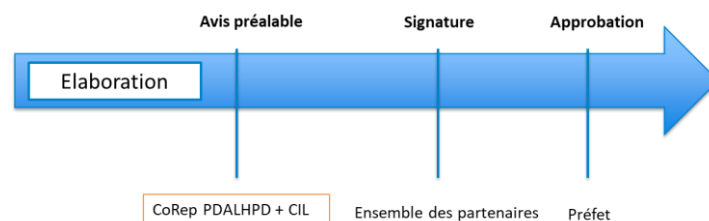
Elle définit, en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

- Pour chaque bailleur social :
 - Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution à des ménages à bas revenus hors QPV ;
 - Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO, du PDALHPD et aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;
 - Un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial ;
- Pour les autres signataires : les engagements relatifs à leur contribution à la réalisation des différents engagements précités ;
- Les conditions dans lesquelles les réservataires et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats et les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Le respect des orientations fixées précédemment dans le document cadre se veut progressif et s'inscrit dans une démarche de travail partenariale et partagée. Certaines des orientations retenues font l'objet d'objectifs quantitatifs que la CIA doit décliner par bailleurs.

Les orientations n°3 et n°4 seront déclinées dans le cadre du futur Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs.

Après son élaboration, la CIA est soumise à l'avis du Comité responsable du PDALHPD et de la CIL. Le document doit ensuite être signé par l'ensemble des partenaires et approuvé par le préfet.



Après les différentes étapes de validation, l'année 2024 constituera une période « test ». Elle permettra d'évaluer les objectifs fixés, les moyens mis en œuvre et les outils et leviers à développer, ainsi que les points de blocage que pourraient rencontrer certains acteurs dans l'atteinte de ces objectifs.

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

Il convient également de préciser que l'attribution n'est pas le seul levier pour influencer sur le peuplement des quartiers et résidences. La question de l'offre disponible, des services, des transports et de l'accessibilité des logements constitue également des enjeux pour le demandeur.

LES OBJECTIFS QUANTIFIES ET TERRITORIALISES PAR BAILLEUR ET RESERVATAIRE

L'ensemble des signataires s'engagent dans l'atteinte des objectifs, listés à l'article L.41-1-6 du CCH :

- Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à des ménages à bas revenus hors QPV ;
- Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiaires du DALO, du PDALHPD et à des personnes répondant aux critères de priorité, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à sa mise en œuvre ;
- Pour chaque bailleur, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial et pour les autres signataires, les engagements relatifs à leur contribution à la réalisation des différents objectifs.

Le respect de ces engagements fera l'objet d'une évaluation annuelle présentée en Conférence Intercommunale du Logement.

Engagements en faveur des demandeurs du 1er quartile

Engagements en faveur des ménages à bas revenus hors QPV

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté (dite Loi LEC), le tableau ci-dessous reprend les objectifs à remplir en termes d'attributions (suivies de baux signés) de logements locatifs sociaux situés en dehors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) en faveur des demandeurs suivants :

- Ménages relevant du 1er quartile ;
- Ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- Ménages relogés dans le cadre d'une opération de lutte contre l'habitat indigne.

	RAPPEL DES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION ISSUS DE LA LOI EGALITE ET CITOYENNETE
	Attributions selon le quartile hors QPV
Pour les Bailleurs sociaux	25% minimum des attributions annuelles (<u>suivies de baux signés</u>) devront être consacrées à des ménages issus du 1^{er} quartile et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et/ou à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de lutte contre l'habitat indigne.
	 Ce qui implique que 75% maximum des attributions devront être consacrées à des ménages issus des 2^e, 3^e et 4^e quartiles de la demande.

Les actions permettant d'atteindre l'objectif :

- Prendre en compte la composition du parc (peu de PLAI et de petites typologies) présence de logements permettant d'atteindre l'objectif, à savoir des logements hors QPV de petites tailles et aux loyers faibles ;
- Etablir un état des lieux des logements mobilisables pour les ménages du premier quartile, à partir du niveau de loyer (loyer inférieur au plafond PLAI) ;
- S'appuyer sur l'outil de la cotation qui va aider à mieux faire ressortir les dossiers des ménages du 1er quartile ;
- S'appuyer sur la gestion en flux va permettre de décroisonner et de diversifier le public. Le contingent de l'Etat est déjà passé en gestion en flux, celui d'Action Logement Services, principal réservataire du territoire, le sera à la fin 2023.

A titre informatif, en 2022, les attributions effectives (suivies de baux signés), hors-QPV, aux demandeurs aux revenus inférieurs au 1^{er} quartile étaient les suivantes :

	Logement s offerts à la location	Poids du parc en QPV	Total attributions en 2022	Total attributions hors QPV	Dont <1 ^{er} quartile	Soit en %	Attribution s manquantes
SEMCODA	427		62	62	9	15%	7
Dynacité	691	48%	41	20	6	30%	0
CDC Habitat	252		22	22	1	5%	5
SA HLM pour le développement de l'habitat	67		20	20	6	30%	0
Alliade Habitat	32		13	13	0	0%	3
SFHE	26		12	12	6	50%	0
OPAC de l'Isère	38		4	4	1	25%	0
Autres	45		23	23	6	26%	0
3CM	1 578	21%	197	176	35	20%	10

Les principes ont été retenus pour la déclinaison de l'objectif :

- L'objectif minimal de 25 % doit être réalisé sur l'ensemble du territoire de la 3CM, mais en identifiant des secteurs ou résidences sur lesquels la politique d'attribution devra être vigilante ;
- Ce taux s'applique à chacun des bailleurs sociaux sans modulation ou distinction (pas d'objectifs différenciés selon les communes ou les bailleurs). Cela signifie que l'atteinte du taux minimal de 25 % sera vérifié, pour chacun des bailleurs, sur la base du total annuel des attributions, suivies de baux signés, réalisés hors-QPV aux demandeurs du 1er quartile ;
- Ne pas pénaliser les bailleurs avec peu de libération de logements (caractéristiques du parc).

Cet objectif sera évalué tous les ans par la 3CM. Pour ce faire, une fois par an, les bailleurs seront invités par la 3CM à la Commission de Coordination de la CIA, à présenter le bilan annuel de leurs attributions.

- L'obligation n'incombe pas aux réservataires. Néanmoins, les réservataires (communes, Etat, Action Logement, ...) s'engagent à favoriser les attributions aux ménages relevant du 1er quartile.
- Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) des bailleurs devront être vigilantes quant à l'atteinte de l'objectif, en particulier quand une offre adéquate est à attribuer.

Engagements en faveur de la mixité sociale en QPV

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté (dite Loi LEC), le tableau ci-dessous reprend les objectifs à remplir en termes d'attributions (décision d'attributions en CALEOL suivi d'une proposition de logements de baux signés) de logements locatifs sociaux situés en Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) en faveur des demandeurs suivants situés au-dessus du 1^{er} quartile.

	RAPPEL DES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION ISSUS DE LA LOI EGALITE ET CITOYENNETE
	Attributions selon le quartile en QPV
Pour les Bailleurs sociaux	50% minimum des attributions devront être consacrées à des ménages issus des 2^e, 3^e et 4^e quartiles de la demande
	 Ce qui implique que 50% maximum des attributions devront être consacrées à des ménages issus du 1^{er} quartile .

Les principes ont été retenus pour la déclinaison de l'objectif :

- L'objectif minimal de 50 % doit être réalisé sur le QPV de la Maladière, situé sur la commune de Montluel, et seul QPV de la 3CM ;
- Ce taux s'applique au seul bailleur social disposant d'un patrimoine en QPV (Dynacité). Cela signifie que l'atteinte du taux minimal de 50 % sera vérifié, pour Dynacité, sur la base du total annuel des attributions réalisés en QPV aux demandeurs des quartiles 2,3 et 4.

Cet objectif sera évalué tous les ans par la 3CM. Pour ce faire, une fois par an, Dynacité sera invité par la 3CM à la Commission de Coordination de la CIA, à présenter le bilan annuel de ses attributions en QPV.

- L'obligation n'incombe pas aux réservataires. Néanmoins, les réservataires (communes, Etat, Action Logement, ...) s'engagent à favoriser les attributions aux ménages relevant des quartiles 2, 3 et 4.

Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de Dynacité devront être vigilantes quant à l'atteinte de l'objectif, en particulier quand une offre adéquate est à attribuer.

Engagements en faveur des publics prioritaires

La 3CM et ses partenaires s'engagent à respecter les objectifs en termes d'accueil des publics prioritaires tel que définis par la Loi Egalité et Citoyenneté en réservant aux ménages prioritaires 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres (par les partenaires réservataires et les bailleurs sociaux).

L'évaluation sera faite au vu des valeurs mentionnées ci-dessous :

Etat	Collectivités	Département	Région	Action Logement	Bailleurs	Autre
100%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Ces engagements concernent des objectifs annuels d'attribution aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation – le public du DALO- (Art. L441-2-3), aux personnes reconnues comme relevant du PDALHPD et plus globalement aux personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires (*listées à l'Art.L441-1*).

Rappel :

Il est rappelé que les critères pour être éligible au Droit au Logement Opposable (DALO) et/ou être reconnu prioritaires sont les suivants :

- Le Droit au logement opposable :

Les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation relative au droit au logement opposable (DALO) doivent recevoir une proposition de logement dans un délai fixé à 3 mois par la loi. En cas de refus de cette proposition, sous réserve qu'elle soit adaptée à leurs ressources et à leur composition familiale, ils perdent le droit octroyé par la commission. Les ménages prioritaires sont désignés par le Préfet à un bailleur qui a l'obligation de leur faire une proposition de logement dans les délais impartis.

Pour déposer un recours au titre du droit au logement opposable, le requérant doit résider sur le territoire français de façon régulière et ce, sans condition d'ancienneté de son titre de séjour, ne pas être en mesure d'accéder par ses propres moyens à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir, être de « bonne foi » et répondre aux conditions d'accès à un logement social.

Les publics susceptibles d'être reconnus au titre du droit au logement opposable doivent répondre à un ou plusieurs des 6 critères (sachant qu'un seul critère suffit) :

- Être dépourvu.e de logement (SDF ou hébergé.e par une autre personne)
- Être menacé.e d'expulsion sans possibilité de relogement (bail résilié par jugement)
- Être hébergé.e dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de six mois ou logé.e dans un logement de transition depuis plus de dix-huit mois
- Être logé.e dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre et dangereux
- Être handicapé.e ou avoir à sa charge une personne handicapée ou un enfant mineur ET occuper un logement indécemment sur-occupé
- Avoir une demande de logement locatif social restée sans proposition adaptée au terme d'un délai anormalement long, fixé à 12 mois dans le département de l'Ain.

- **Les ménages prioritaires listés dans l'article L441-1 du CCH :**

Les publics prioritaires listés dans l'article L 441-1 du CCH
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
Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code
Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code
Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article <u>L. 121-9</u> du code de l'action sociale et des familles
Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles <u>225-4-1 à 225-4-6</u> et <u>225-5 à 225-10</u> du code pénal
Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
Personnes menacées d'expulsion sans relogement
Les jeunes majeurs de moins de 21 ans anciennement confiés à l'aide sociale à l'enfance (ASE)

Chaque bailleur dispose de ses propres outils en lien direct avec le Système National d'Enregistrement (SNE) permettant d'avoir une vigilance quant à l'équilibre du peuplement de ses résidences et la commission départementale incite par ailleurs fortement les bailleurs à loger les publics prioritaires.

Le système de cotation défini permettra de faciliter l'identification de ces situations. Pour rappel, la cotation est un outil d'aide à la décision et n'obère pas le travail qualitatif réalisé par l'ensemble des partenaires pour le positionnement des candidats. (Cf document du Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'Information du Demandeur – PPGDID).

Les partenaires ne sont pas favorables à la territorialisation des objectifs.

La 3CM s'appuiera sur l'inventaire de l'ensemble des mesures d'aide à l'accès au logement disponible sur le territoire réalisé par le département dans le cadre d'une action inscrite dans le PDALHPD pour communiquer sur les dispositifs d'accompagnement social auprès des communes.

Engagements en faveur des ménages en demande de mutation

37% des demandeurs de logements sociaux sont déjà locataires du parc social (demandes de mutation). Les demandeurs de mutation ont un profil plus familial, souvent âgé, cherchant des grandes typologies et s'orientent souvent vers de l'individuel, difficile à trouver compte tenu de la structure de l'offre.

La tension s'exerçant sur les demandeurs de mutation est plus forte que sur les primo-demandeurs – 4,1 demandes pour une attribution, contre 2,9 demandes pour une attribution. Toutes les demandes de mutation sont étudiées par les bailleurs. Il s'agit par exemple de demandes lors d'un changement dans la composition familiale (ménage qui s'agrandit ou se réduit). Il n'existe pas un traitement particulier pour les demandes de mutation.

Aucun objectif chiffré n'a été arrêté concernant les demandes de mutation. Des objectifs d'attribution en la matière seront fixés par les bailleurs sociaux dans le cadre des conventions de réservation de logements en flux. Il a donc été convenu que la CIA ne fixe aucun objectif chiffré concernant la réponse aux demandes de mutations qui est déjà une priorité prise en compte par les bailleurs sociaux. Une vigilance accrue sera apportée sur ces demandes de mutation afin de garantir un parcours résidentiel positif, ceci afin de créer de la rotation sur le parc et ainsi augmenter les possibilités de réponses apportées aux demandeurs.

Les autres engagements

En parallèle, les partenaires souhaitent s'engager sur :

- L'importance du maintien et du développement de l'accompagnement social adapté pour les ménages en difficultés au moment de l'attribution. Pour ces derniers, cet accompagnement devra être poursuivi dans la durée et des échanges d'information devront être prévus entre les acteurs sociaux,
- L'importance d'une meilleure qualification de la demande pour rendre plus efficiente le processus d'attribution,
- L'importance de bien renseigner les ressources dans le SNE,
- La nécessité d'une harmonisation, avec l'ensemble des bailleurs, d'une procédure de transmission des pièces justificatives actualisées des demandeurs pour les passages en CALEOL,
- La nécessité d'une harmonisation, avec l'ensemble des bailleurs, pour la transmission systématique des logements qui seront présentés en CALEOL, des résultats de CALEOL, des signatures effectives de baux, etc.
- L'importance de la mise à jour régulière du Système National d'Enregistrement (SNE) par les partenaires avec l'actualisation de la demande et le dépôt des pièces justificatives au fil de l'eau sur le SNE afin de faciliter le suivi de la demande partagée
- Le suivi régulier de l'atteinte des objectifs pour identifier les éventuelles difficultés. Ce suivi sera réalisé par la commission de coordination en privilégiant le traitement des données issues du SNE dont celles détenues dans l'info-centre et accessibles à tous les partenaires dont la 3CM.

L'ensemble des signataires s'engage dans l'atteinte de ces objectifs. Le respect de ces engagements fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée en CIL.

Objectifs					
		Part des attributions à des ménages prioritaires	Part des attributions hors QPV à des ménages aux ressources < au 1er quartile	Part des attributions en QPV à des ménages aux ressources > au 1er quartile	
Total 3CM		25%	25%	50%	
Bailleurs sociaux	Dynacité		25%	25%	50%
	SEMCODA		25%	25%	
	CDC Habitat		25%	25%	-
	SA HLM pour le développement de l'habitat		25%	25%	-
	Autres bailleurs		25%	25%	-
Réservataires	État		100%	Contribution à l'atteinte des 25% d'attributions hors QPV	Contribution à l'atteinte des 50% d'attributions en QPV
	Communes		25%		
	Action Logement Services	25%			
	Autres		25%		

GOUVERNANCE, INSTANCES DE PILOTAGE ET ARTICULATION DES DISPOSITIFS

Compte tenu de la relative tension observée sur le marché locatif social et le profil des locataires et des demandeurs du parc social, les partenaires ont développé une organisation adaptée à ces réalités. Le diagnostic a montré que le fonctionnement actuel du processus des attributions permet un niveau de réponse satisfaisant de l'ensemble des catégories de demandeurs, bien que la pression demeure forte pour certains profils.

Les partenaires ont proposé, afin d'éviter la multiplication des instances, un schéma d'organisation simplifié des instances de suivi et de pilotage (cf. schéma ci-après).

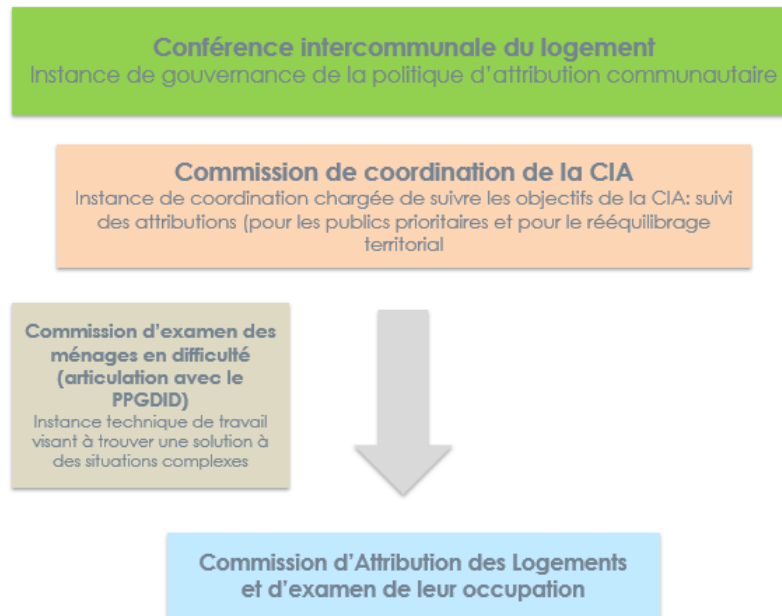
La 3CM assurera un rôle principal de pilotage et d'animation des instances partenariales mobilisées dans le suivi et l'évaluation des orientations fixées dans la CIA.

Par ailleurs, il est important de rappeler le rôle primordial que jouent les communes, notamment via leur CCAS et les autres acteurs de terrain dans la remontée d'informations et la recherche de solutions. La CIA mais également le PPGDID souhaitent s'appuyer sur cette expertise.

Ainsi, cette compétence suppose :

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

Schéma global des instances de suivi et de la gouvernance



La Conférence Intercommunale du Logement, instance de pilotage de la politique d'attribution

En tant qu'instance de gouvernance de la politique d'attribution communautaire, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est chargée d'élaborer les orientations stratégiques en matière d'attribution et de mutation dans le parc social de la 3CM.

Co-présidée par le Président de la 3CM et le préfet, la Conférence Intercommunale du Logement est composée de trois collègues.

La CIL se réunit au moins une fois par an sous sa forme plénière. Dans la période de mise en place des différentes instances, il peut être opportun de réunir les membres de la CIL plus régulièrement. La CIL assure le suivi :

- De la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution ;
- De la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs.

Le règlement intérieur, adopté xxxxx, précise les modalités de fonctionnement de la CIL.

La commission de coordination de la CIA

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit la création d'une commission de coordination, présidée par le président de la 3CM.

Cette commission de suivi et d'évaluation émanant de la CIL est créée sous le pilotage de la 3CM et aura comme vocation à :

- Evaluer l'atteinte des objectifs concernant les attributions aux ménages prioritaires et le rééquilibrage territorial ainsi que les freins et opportunités qui ont influencé ces résultats ;
- Assurer le suivi des objectifs fixés par bailleur et réservataire : respect des engagements, examen des bilans d'attribution fournis par les bailleurs, etc.
- Procéder à l'analyse des attributions sur le QPV, évaluer l'atteinte des objectifs fixés dans la CIA et le document cadre, identifier les points de blocage ;
- Mettre en évidence des difficultés particulières d'application des objectifs ;
- Faire remonter des situations insuffisamment prises en compte, soit dans la définition partagée des ménages prioritaires, soit dans la gouvernance, et contribuer en ce sens à l'évaluation globale du dispositif et aux ajustements auxquels il serait nécessaire de procéder ;
- Préconiser des mesures éventuelles à prendre pour améliorer le dispositif ;
- Préparer le rendu en Conférence Intercommunale du Logement.

Pilote/Coordinateur : 3CM.

Fréquence : La commission de coordination se réunit deux fois par an. Ce rythme peut varier en fonction de l'évolution et de l'appropriation du dispositif. Les convocations seront envoyées par la 3CM.

Membres : Représentants des communes de la 3CM, représentant de l'Etat, représentants de chaque bailleur social, CCAS des communes, Action Logement, réservataires, partenaires sociaux, Cette commission pourra fonctionner si nécessaire avec un partenariat élargi et adaptable aux situations rencontrées.

Modalités : Pour ce faire, chacun des bailleurs sera invité à présenter lors de cette commission de coordination au plus tard le 1^{er} semestre de l'année suivante, **son bilan d'attribution annuel sous format PowerPoint**. Le support devra être remis à la 3CM au moins 15 jours avant la tenue de la réunion pour analyse de l'atteinte des objectifs.

Cette commission n'a pas vocation à émettre des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé sur le territoire concerné et ne se substituera donc pas aux décisions des CALEOL pour l'attribution d'un logement. En revanche, elle pourra émettre des remarques sur le bilan des attributions réalisées pendant la période précédente au regard des orientations et objectifs de la politique communautaire d'attribution. A cette fin, les bailleurs devront transmettre, en amont à la 3CM, les éléments nécessaires à l'analyse du bilan des attributions.

La commission d'examen des ménages en difficulté

La réforme des attributions prévoit également que les EPCI doivent se doter d'une instance partenariale dénommée « Commission d'examen des ménages en difficulté » afin d'apporter des solutions aux ménages dont la situation est complexe, aux demandeurs qui nécessitent un suivi renforcé, un accompagnement social.

Des réunions d'examen de dossiers de demandeurs prioritaires en attente depuis longtemps d'un logement sont déjà organisées entre techniciens et bailleurs sociaux du territoire de la 3CM.

Compte-tenu du volume d'attributions concerné, la 3CM et ses partenaires décident de ne pas créer de nouvelle instance. En revanche, il convient de veiller à ce qu'un travail de diffusion d'informations et de communication sur ces situations soit fait. Ces éléments pourront être remontés en Commission de Coordination.

Les Commissions d'Attribution des Logements (CALEOL) et le rôle des communes

Désignation des candidats pour les CALEOL :

En préambule de cette obligation, la 3CM rappelle que toute désignation de candidats pour les CALEOL et tout choix lors des attributions de logements doivent respecter les critères fixés par la loi n°2008-496 du 27 mai 2008 en matière de lutte contre les discriminations.

Les conditions d'attributions de logements sociaux sont rappelées dans l'article L.441-1 du CCH qui dispose que : *« Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et à la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Le niveau de ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés ».*

L'attribution des logements se décide de manière collégiale au sein de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL) mise en place par chaque bailleur social **conformément à l'article L441-2 du CCH**. Les bailleurs sociaux doivent organiser leur CALEOL pour être en mesure de prendre en compte les objectifs intercommunaux.

Afin de favoriser cette dimension intercommunale, sans modifier profondément, ni alourdir l'organisation des bailleurs, toujours dans le but de maintenir une bonne réactivité, la 3CM ne se substitue pas aux rôles des communes lors des CALEOL. La CIA réaffirme que les communes restent responsables de leur propre politique d'attributions en compatibilité avec la politique intercommunale de la présente convention et les invite à se réapproprier cette instance de décision. La 3CM se réserve toutefois l'opportunité d'intervenir dans certaines CALEOL si des décisions ne prenaient pas en compte l'intérêt collectif et les principes fixés dans la CIA.

Ainsi, la CALEOL reste souveraine dans la décision d'attribution d'un logement social mais la nature des décisions que rend la CAL est orientée par la CIL.

Dans la désignation des candidats en CALEOL, les bailleurs s'engagent à tenir compte des orientations de la présente convention intercommunale d'attribution et devront faire apparaître lors de la présentation du candidat en CALEOL les éléments suivants : les différents quartiles, les niveaux de ressources par rapport aux plafonds HLM, le reste à vivre, le fait d'être public prioritaire et/ou DALO, devront être indiqués aux membres de la CALEOL.

Les CALEOL devront assurer auprès des différents partenaires une bonne circulation de l'information et ceci à chaque étape du processus d'attribution (*en amont, pendant et après les CALEOL*).

La 3CM devra être destinataire du calendrier prévisionnel annuel des CALEOL. Les bailleurs transmettront une fois par an à la 3CM un bilan annuel des attributions en veillant au respect du RGPD.

L'intégration du système de cotation validé permettra d'uniformiser les critères de priorisation des demandes à l'échelle intercommunale, et de favoriser l'homogénéisation des CALEOL.

Enfin, dans le cadre du passage à la gestion en flux, il convient de rappeler que chaque année, avant le 28 février, les réservataires seront informés du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours, et de leur affectation prévisionnelle par catégorie d'opération. Il s'agit de déterminer un volume prévisionnel qu'il convient d'objectiver et de documenter. Il convient également d'identifier le nombre de logements faisant l'objet d'une vente et la part de mutations dans le parc social pour l'année.

MISE EN ŒUVRE, SUIVI ET EVALUATION DE LA PRESENTE CIA :

La CIA est établie pour une durée de **6 ans** à compter de sa date d'approbation par le Conseil communautaire.

Le bilan et l'évaluation de cette convention seront présentés annuellement devant la CIL, instance de gouvernance de la politique intercommunale pour validation.

Mobiliser les indicateurs pour suivre la stratégie

En amont, les objectifs seront suivis dans le cadre de la commission de coordination mentionnée ci-dessus, avec à minima les indicateurs suivants :

- La répartition des attributions suivies de baux signés pour les objectifs d'accueil des ménages du premier quartile hors QPV ;
- La répartition des attributions pour les objectifs d'accueil des ménages hors 1er quartile en QPV ;
- La contribution de chacun des réservataires dans l'accueil des ménages prioritaires ;
- L'évolution des catégories ayant une pression élevée de la demande.

Pour ce faire, les bailleurs et réservataires devront suivre ces indicateurs et les présenter à la 3CM.

Toutes les données nécessaires à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation de la CIA devront être transmises annuellement à la 3CM. Elles devront respecter le Règlement Général sur la Protection des Données.

Afin de présenter les bilans annuels de la CIA (Commission de coordination de la CIA et CIL) plénière, les bailleurs sociaux s'engagent à présenter les indicateurs suivants :

- Nombre d'attributions effectives en faveur des ménages prioritaires par commune et sur le quartier prioritaire ;
- Nombre de baux en faveur des ménages selon leurs ressources (quartile) par commune et quartier prioritaire ;
- Part des mutations par bailleur et par commune ;
- Nombre total de baux par bailleur, par commune et sur le quartier prioritaire.

Elles permettront d'évaluer :

- La contribution de chacun dans l'accueil des ménages prioritaires,
- Les difficultés d'atteinte des objectifs, ce qui pourra conduire à les réexaminer ou à faire évoluer les critères pris en compte,
- La répartition géographique des attributions réalisées et ses effets en matière d'équilibre à l'échelle du territoire et des résidences.

Un rendu annuel sera formalisé et partagé lors de la Conférence Intercommunale du Logement.

Afin de réaliser un bilan des attributions, l'Etat, les bailleurs et les réservataires s'engagent à permettre un suivi des caractéristiques des attributaires de manière semestrielle, pour

permettre un suivi dans le cadre de la commission de coordination. Cet observatoire sera adossé à l'observatoire de l'habitat.

Développer de nouvelles pistes d'actions

Les différentes instances partenariales de mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) pilotées et animées par la 3CM, à savoir la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la commission de coordination seront des lieux d'échanges partenariaux permettant de définir de nouvelles actions selon un travail itératif.

LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES DE LA CONVENTION

La 3CM

- Copréside la CIL et en assure le secrétariat ;
- Anime et coordonne les instances en découlant ;
- Met en œuvre le suivi des objectifs de la CIA ;
- Présente et met à jour la connaissance de la qualification du parc de logements et l'analyse des équilibres territoriaux ;
- Présente annuellement le bilan des attributions et les orientations en la matière ;
- Mobilise l'ensemble des réservataires.

L'Etat co-pilote la mise en œuvre de la CIA :

- Copréside la CIL ;
- Met en œuvre le suivi des objectifs de la CIA, notamment avec l'intervention de son prestataire SNE ;
- En lien avec les bailleurs et l'EPCI, assure le suivi des attributions ;
- Met en œuvre la loi DALO ;
- Assure avec la 3CM le suivi des objectifs de la CIA et intervient, le cas échéant, en CALEOL pour garantir l'application des dispositifs du droit au logement.

Les communes sont des acteurs de la politique d'attribution sur leur territoire en cohérence avec les orientations intercommunales d'équilibre du peuplement :

- Mettent en œuvre la CIA ;
- Contribuent sur leur territoire à la mise en œuvre des orientations de la CIA et veillent à leur application dans le cadre des CALEOL, auxquelles elles participent ;
- Participent à la CIL et aux instances en découlant ;
- Prennent en compte les bilans des attributions et l'évaluation de la programmation pour leur stratégie de développement de l'offre et gestion de l'équilibre territorial en lien avec les politiques intercommunales.

Les organismes de logement social ont en charge l'attribution des logements en concertation avec les communes et la 3CM, dans une gestion de proximité :

- Mettent en œuvre la CIA ;
- Définissent la stratégie d'équilibre de leur parc de logement dans le respect des objectifs de la CIA. Ils attribuent les logements selon les orientations de mixité sociale définies de manière partenariale dans la CIA et les instances dont ils sont partis prenantes (CIL) ;

- Développent l'offre nouvelle en coordination avec l'EPCI et l'Etat ;
- Gèrent l'équilibre d'occupation et la mixité sociale de leurs résidences dans le respect des politiques définies à l'échelle de la 3CM ;
- Fournissent tous les ans l'occupation sociale de leur parc de logements et le bilan de leurs attributions à l'EPCI ;
- Transmettent les données nécessaires à l'outil d'observation qui sera mis en place dans le cadre de la politique de peuplement intercommunale (SNE et infocentre) ;
- Mettent en œuvre les politiques de l'Etat et celles d'accès au logement des ménages prioritaires dans le cadre de leur mission d'intérêt général définies de manière partenariale ;
- Prennent en compte les bilans des attributions et l'évaluation de la programmation pour leur stratégie de développement de l'offre et gestion de l'équilibre territorial en lien avec les politiques intercommunales.

Action Logement Services :

- Accompagne la mise en œuvre de la CIA ;
- S'implique dans la CIA ;
- S'accorde sur la coordination des contingents avec les autres réservataires, tout en maintenant le niveau de satisfaction des attributions aux salariés de ses entreprises cotisantes, dans le respect de ses objectifs et de ses prérogatives ;
- Participe aux accords avec le représentant de l'Etat pour aider au logement des demandeurs DALO et prioritaires, avec une attention particulière aux sortants d'hébergement.

LES SIGNATAIRES DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

Les partenaires, désignés ci-dessous, s'engagent, par signature et/ou délibération au Conseil Communautaire, à mettre en œuvre les orientations de la convention intercommunale d'attribution.

La Communauté de communes de la Côtère à Montluel représentée par son Président,

Les communes membres de la Communauté de communes de la Côtère à Montluel, désignées « les communes »

D'une part

L'Etat, représenté par le préfet,

Et les organismes de logement social :

1. Dynacité
2. SEMCODA
3. CDC Habitat
4. SDH Constructeur
5. Alpes Isère Habitat
6. Alliade Habitat
7. SFHE Arcade
8. Rhône Saône Habitat
9. Ain Habitat
10. Société Foncière
d'Habitat et
d'Humanise
11. Logidia
12. Alfa 3A
13. Immobilière Rhône-
Alpes 3F

Et

Action Logement Services

ET

1. ADSEA

2. Habitat et Humanisme

3. Tremplin

D'autre part,

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

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

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

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

Vu la délibération du Conseil communautaire du 19 janvier 2023 créant la Conférence Intercommunale du Logement, désignée ci-après « CIL »,



Etude réalisée par Eo|h|s en 2023
26 avenue René Cassin,
69009 LYON
04 72 85 67 30

Romain LOUYS
Pilote de l'étude
r.louys@eo|h|s.fr

Maud HABECHAN
Chargée d'études Habitat
m.habechian@eo|h|s.fr

Cécile BANCEL
Statisticienne-Cartographe
c.bancel@eo|h|s.fr

