



**DOCUMENT CADRE DES ORIENTATIONS
STRATEGIQUES EN MATIERE
D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
SOCIAUX**
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA
COTIERE A MONTLUEL



SOMMAIRE

Sommaire	2
PREAMBULE	3
Cadre réglementaire.....	3
Le contenu du document cadre	5
Le diagnostic du parc social de la 3CM	7
Un déséquilibre de l'offre locative au sein de la 3CM	7
L'approche de l'équilibre du peuplement sur le territoire de la 3CM.....	10
Une pression de la demande assez élevée	12
Les objectifs en matière d'équilibre territorial.....	14
Orientations et objectifs en matière de politique intercommunale d'attributions de la 3CM	17
Orientation 1 Répondre aux objectifs réglementaires permettant la mixité sociale en maintenant les équilibres de population des résidences	18
Orientation 2. Faciliter et promouvoir l'accès au logement des ménages prioritaires ...	19
Orientation 3 – Fluidifier les relations entre les communes réservataires et les bailleurs	22
Orientation 4 – Améliorer l'accueil et l'information des demandeurs	24
Orientation 5. Articuler les orientations sur les attributions avec une politique de l'offre permettant de lutter contre les déséquilibres	25

PREAMBULE

Cadre réglementaire

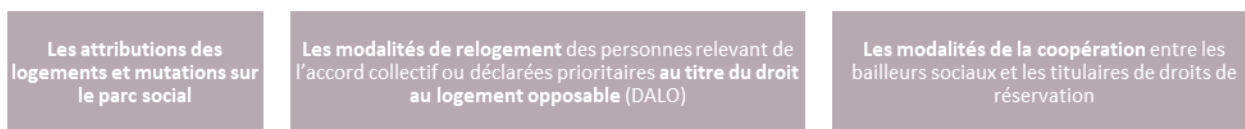
La réforme de la gestion de la demande et des attributions des logements sociaux s'engage depuis 2014, au gré d'une succession de lois venant instaurer et préciser un certain nombre d'objectifs et de principes fondamentaux.

Parmi ces fondamentaux, l'affirmation du rôle des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale comme chef de file de ces politiques, dans une logique de pleine maîtrise des différents leviers de la politique publique de l'habitat sur les territoires.

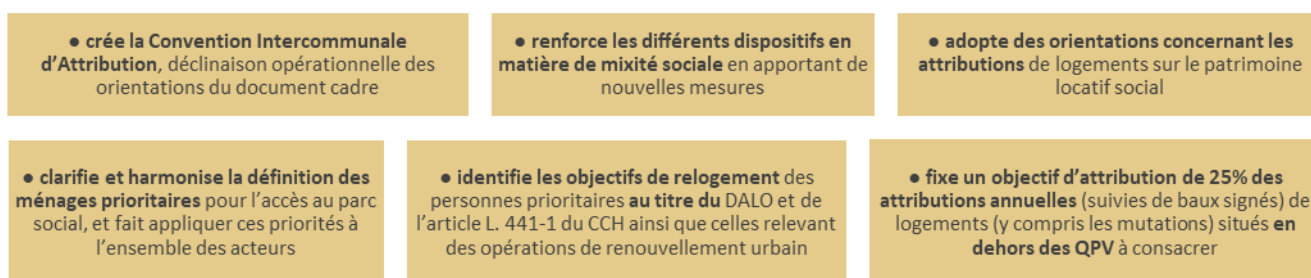
Les évolutions réglementaires récentes ont permis d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement social.



① La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, a confié aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux. Elle a rendu obligatoire la création de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui définit les orientations sur :



② La loi n°2017-86 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017 va plus loin dans le processus. Elle confirme le rôle des EPCI dans la politique d'attribution et :



Pour ce dernier point, des précisions sont apportées. Ces 25% d'attributions annuelles seront destinées :

- À des demandeurs dont le niveau de ressources par Unité de Consommation (UC) est compris dans le premier quartile du montant constaté annuellement par arrêté ministériel ;
- Aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, pour les territoires concernés ;

- Aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

③ La loi n°2018-1021 sur l'Evolution de Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Elan) du 23 novembre 2018 prévoit de nouvelles obligations pour les territoires, dans le cadre des CIL :

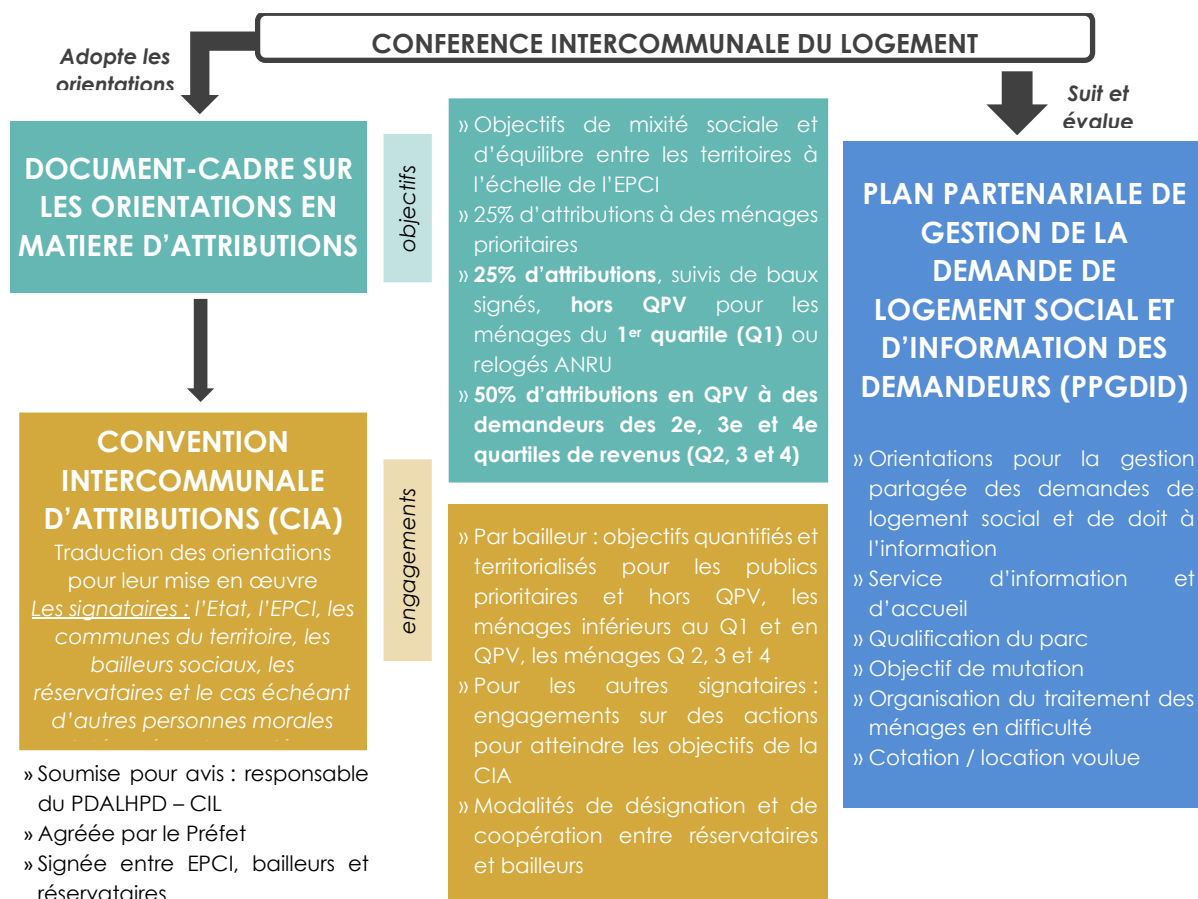
• de se doter d'un système de cotation de la demande	• d'atteindre 25% des attributions aux ménages ayant des ressources inférieures au 1er quartile de revenus hors QPV (sans possibilité de revoir ce taux à la baisse)	• l'intégration de personnes relogées dans le cadre d'opérations de requalification de copropriétés en difficultés parmi les 25% d'attributions aux ménages hors QPV
• la gestion en flux des contingents de réservation sur l'ensemble du parc social Une convention bailleur-réservataire doit être obligatoirement conclue pour préciser les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations	• la réforme de la politique des loyers Elle pourrait permettre aux organismes de mettre en œuvre : à titre expérimental une politique des loyers qui prenne mieux en compte la capacité des ménages nouveaux entrants du parc social tout en créant des mécanismes pour favoriser la mixité sociale	

④ Dernière évolution, loi 3 DS

Le délai pour mettre en place le système de cotation a été reportée au 31 décembre 2023, pour tous les EPCI concernés par la réforme	L'article 84 de la loi 3DS prévoit la définition de résidences à enjeu de mixité sociale et la possibilité de refuser une attribution pour ne pas accentuer la fragilité de ces résidences.	L'article 78 de la loi 3DS indique que la CIA fixe des objectifs d'attribution aux demandeurs de logement social exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation
---	--	---

Ces évolutions réglementaires concourent au même objectif de la recherche d'un meilleur équilibre dans le peuplement du parc social. Elles apportent des précisions opérationnelles pour la réalisation des orientations aux différents acteurs et confortent l'EPCI dans son rôle de « chef d'orchestre » de la politique intercommunale des attributions. Les EPCI concernés par la mise en œuvre de la réforme des attributions sont tous les EPCI :

- Tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat **OU**
- Ayant la compétence en matière d'habitat et dont le territoire comporte au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV).



Le contenu du document cadre

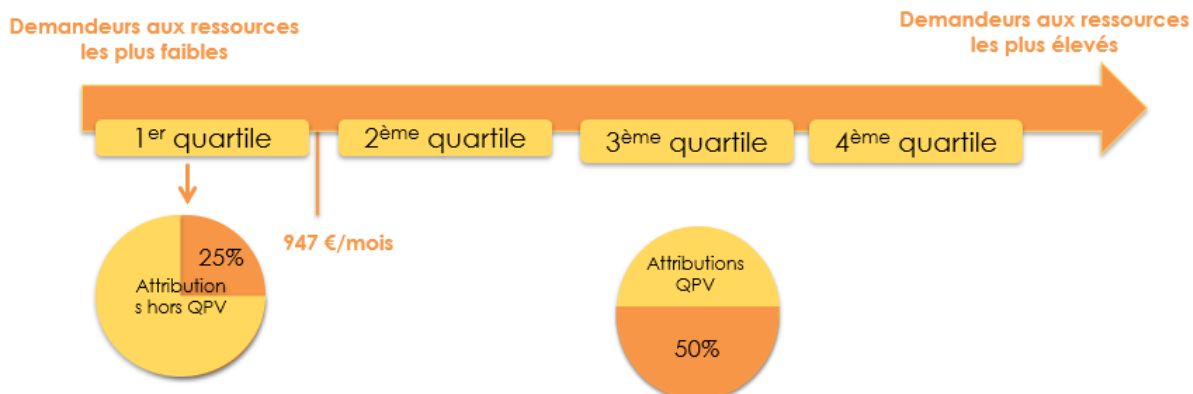
Le présent document cadre d'orientation de la politique intercommunale des attributions a pour objet de définir des grands principes pour parvenir à ces objectifs :

- Objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle de l'EPCI ;
- Objectifs de relogement de publics prioritaires, DALO et ANRU ;
- Objectifs d'attributions :
 - » 25% d'attributions, Suivies de baux signés, hors QPV, pour les ménages du 1^{er} quartile ou relogés ANRU ;
 - » 50% d'attributions en QPV, à des demandeurs > 1^{er} quartile de revenus

La notion d'équilibre est appréhendée par le niveau de ressources et par la géographie prioritaire (QPV / hors QPV) :

- Le 1^{er} quartile (seuil de ressources en dessous duquel se trouvent un quart des demandeurs, calculé par EPCI chaque année d'après les ressources figurant dans le fichier national de la demande) sur la communauté de communes de la Côtière à Montluel est de 947€/mois en 2023* ;
- Hors QPV - Un objectif de procéder à un quart des attributions (suivi de baux signés) en faveur du quart des demandeurs les plus pauvres ;
- En QPV - Un objectif de procéder à au moins la moitié des attributions en faveur des ménages des quartiles 2, 3 et 4.

L'objectif des quartiles s'appliquent aux bailleurs. En outre, l'ensemble des réservataires participent pour concourir à l'objectif, sans obligations.



*A noter que le seuil du 1^{er} quartile en 2023 (arrêté du 21 avril 2023) s'élève à 11 366€ sur la 3CM par an. Il s'élevait à 11 241€ en 2022, soit 936€/mois.

LE DIAGNOSTIC DU PARC SOCIAL DE LA 3CM

Un déséquilibre de l'offre locative au sein de la 3CM

Une répartition du parc social déséquilibrée

Au 1^{er} janvier 2022, le territoire compte **1 578 logements locatifs sociaux offerts à la location** (Source : RPLS 2022), soit 16,7% du parc de résidences principales de la Communauté de Communes de la Côtère à Montluel.

L'offre est fortement concentrée sur trois communes : 42% du parc social est situé à Montluel, 24% à Béligneux, et 17% à Dagneux (soit 83% de l'offre intercommunale). Les communes de La Boisse et Balan suivent ensuite, avec chacune 7% de l'offre intercommunale. L'offre est nettement moins importante sur les autres communes et seule Niévroz ne propose pas de logements sociaux. Sur certaines communes, notamment Béligneux et Montluel, l'offre sociale est fortement développée puisqu'elle représente respectivement 32% et 24% des résidences principales de ces communes.

	Résidences principales Insee	Parc social		Offerts à la location		Loués		Vacants	
Montluel	2964	709	24%	661	22%	626	95%	35	5%
Dagneux	1855	285	15%	266	14%	247	93%	19	7%
Béligneux	1222	396	32%	376	31%	361	96%	15	4%
Bressolles	362	8	2%	7	2%	7	100%	0	0%
Pizay	321	23	7%	22	7%	22	100%	0	0%
La Boisse	1257	121	10%	119	9%	117	98%	2	2%
Sainte-Croix	203	4	2%	4	2%	4	100%	0	0%
Balan	709	123	17%	123	17%	114	93%	9	7%
3 CM	9466	1669	18%	1578	17%	1498	95%	80	5%

Figure 1. Ensemble du parc de logement social de la 3CM (RPLS, 2022)

Seule la commune de Montluel dispose d'un QPV (quartier politique de la ville) – le quartier de la Maladière. Ce QPV compte 329 logements sociaux, soit 21% du parc social de la 3CM et 50% de l'offre sociale de la commune de Montluel.

Treize bailleurs sociaux sont implantés sur le territoire de la 3CM, mais 87% du parc social est détenu par seulement trois bailleurs : Dynacité, SEMCODA et CDC Habitat.

Tableau 1. Répartition du parc de logements sociaux par bailleurs sur la 3CM. Source : RPLS 2022.

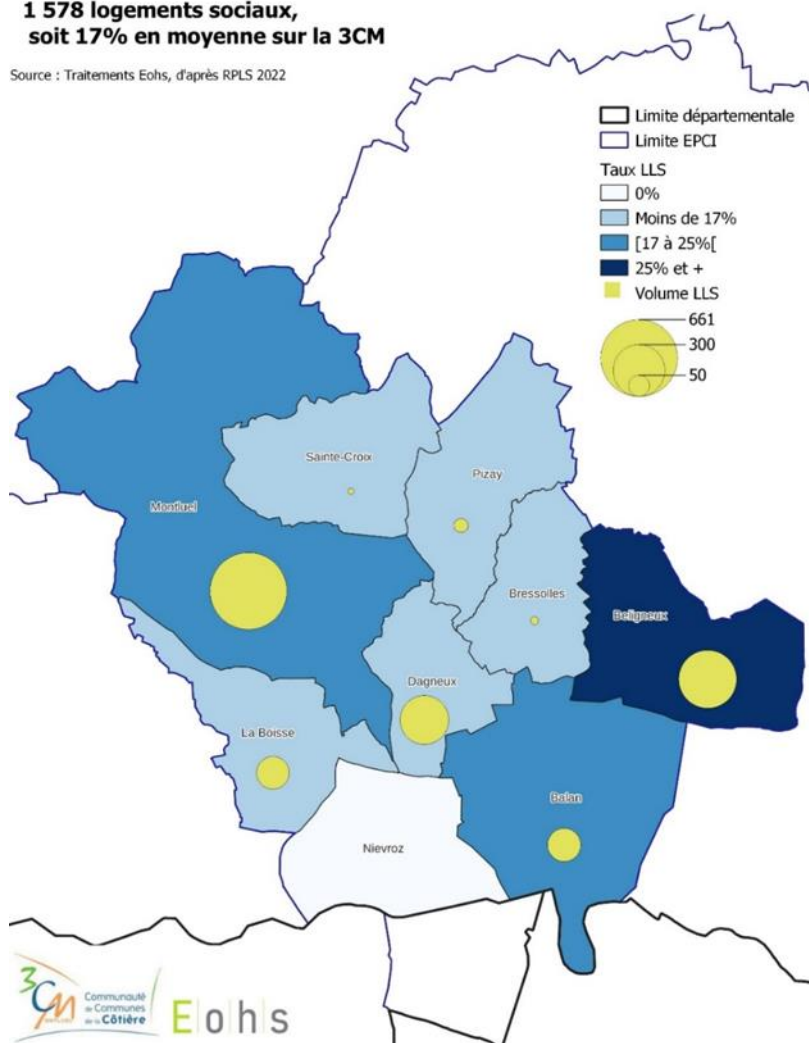
Organisme	Nb de LLS	Dont en QPV	% en QPV
Dynacité	691	329	48%
SEMCODA	427		
CDC Habitat	252		
SA HLM pour le développement de l'habitat	67		

OPAC de l'Isère	38		
Alliade Habitat	32		
SFHE	26		
Rhône Saône Habitat	15		
SCP HLM Ain Habitat	12		
Société Foncière d'Habitat et Humanisme	6		
SA HLM de l'Ain	5		
ALFA 3A	4		
SA HLM Immobilière Rhône-Alpes	3		
Total général	1 578	329	21%

Volume et part de logements locatifs sociaux offerts à la location en 2022

1 578 logements sociaux, soit 17% en moyenne sur la 3CM

Source : Traitements Eohs, d'après RPLS 2022



Un parc globalement récent, en collectif et composé de typologies intermédiaires

Le parc social de la 3CM est constitué en majorité de logements en collectif (78%), et de typologies intermédiaires, voire grandes (35% de T3 et 30% de T4). Près de 40% des logements ont été construits après 2000.

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces +	
Montluel	31	5%	162	25%	228	34%	177	27%	63	10%
Dagneux	6	2%	64	24%	112	42%	73	27%	11	4%
Béligneux	0	0%	54	14%	109	29%	120	32%	93	25%
Bressolles	0	0%	1	14%	4	57%	1	14%	1	14%
Pizay	0	0%	5	23%	9	41%	8	36%	0	0%
La Boisse	0	0%	39	33%	50	42%	28	24%	2	2%
Sainte-Croix	0	0%	0	0%	0	0%	4	100%	0	0%
Balan	0	0%	16	13%	40	33%	55	45%	12	10%
3 CM	37	2%	341	22%	552	35%	466	30%	182	12%

A l'échelle des communes, les T3 sont les plus représentés sur la quasi-totalité des communes, à l'exception de Béligneux, Sainte-Croix et Balan qui ont davantage de T4. On peut noter que les grandes typologies (T4 et T5+) se situent davantage dans les communes rurales : Balan (55%), Sainte-Croix (100% de T4) ou encore Béligneux (57%, dont 25% de T5+). Sur les communes de Montluel et Dagneux, l'offre est davantage homogène, avec des logements de toutes les typologies, et en particulier une part importante de T2 et T3.

Une offre abordable essentiellement située en QPV

Enfin, le niveau de loyer moyen s'élève à 6,8€/m², hors-QPV, par mois à l'échelle de la communauté de communes. Malgré tout, des écarts de loyers sont visibles entre les différentes communes du territoire. Les niveaux de loyer oscillent donc entre 6,5€/m² par mois à Béligneux et 7,8€/m² par mois sur la commune de Sainte-Croix.

Sur le QPV de la Maladière à Montluel, les logements sont davantage accessibles puisque le loyer s'élève en moyenne à 5,3€/m² et par mois.

Tableau 2. Loyer moyen observé en euros par m² et par mois. Source : RPLS 2022.

	Loyer moyen, en €/m² par mois
Montluel	6,5 / 5,3 en QPV
Dagneux	7,3
Béligneux	6,5
Bressolles	5,7
Pizay	7,0
La Boisse	6,7
Sainte-Croix	7,8
Balan	7,1
3CM	6,8

Des indicateurs de gestion témoignant d'une certaine tension

Le taux de mobilité¹ et le taux de vacance du parc social indiquent que le parc social sur la 3CM est plutôt tendu. A l'échelle de l'intercommunalité, **le taux de rotation est faible et s'établit à 7,5%** en 2022. Il tombe même à 6,7% sur le QPV. A la même date, il s'élevait à 8,5%

¹ Le taux de mobilité renvoie à la part des ménages du parc social ayant changé de résidence principale au cours de la dernière année.

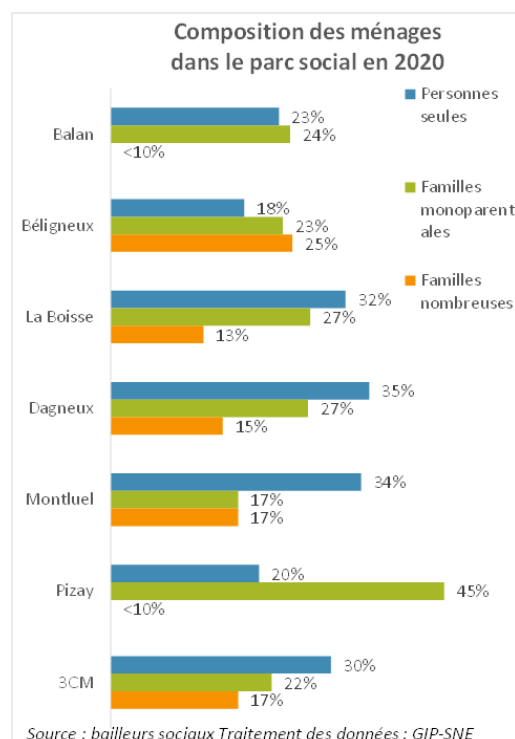
à l'échelle nationale. Le **taux de vacance du parc est, quant à lui, modéré et s'élève sur la 3CM à 5,1%** en 2022, mais seulement à 2% dans le QPV.

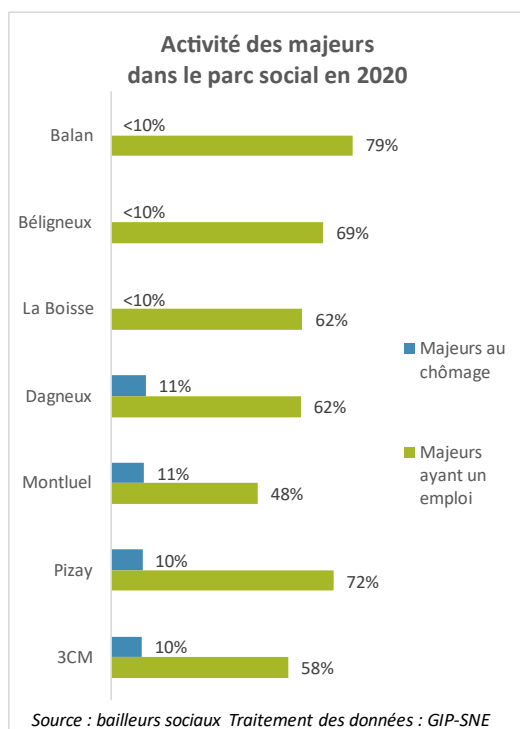
L'approche de l'équilibre du peuplement sur le territoire de la 3CM

Des locataires du parc social au profil familial marqué

L'analyse de l'enquête de l'Occupation du Parc Social de la 3CM (source OPS 2020) indique que les locataires du parc social de la 3CM présentent un profil familial mais perçoivent de très faibles ressources.

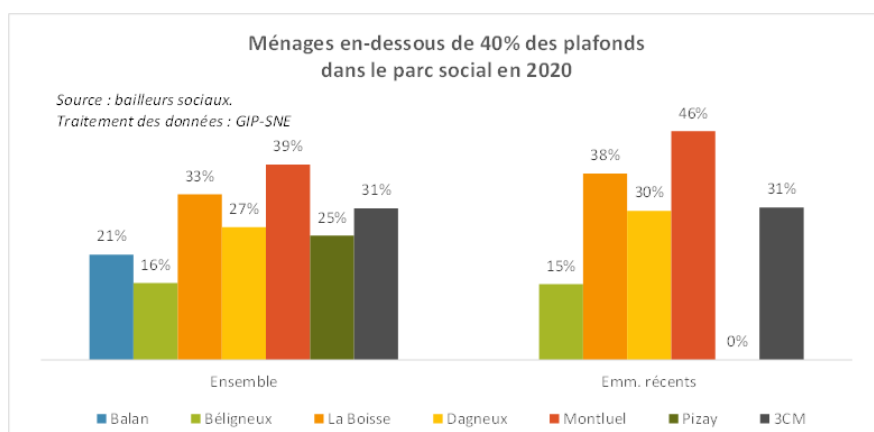
30% des locataires du parc social de la 3CM sont des personnes seules. A l'échelle des communes, les personnes seules sont fortement représentées sur Dagneux (35%), Montluel (34%) et La Boisse (32%). En revanche, les familles monoparentales sont majoritaires ou fortement représentées sur les communes de Balan (24%), La Boisse (27%) ou plus particulièrement Pizay (45%). Enfin, les familles nombreuses représentent 17% des locataires du parc de la 3CM et sont très représentées sur la commune de Béligneux (25% des locataires de la commune).





Par ailleurs, les majeurs vivant dans le parc social sont davantage en situation d'emploi : 58%, dont 40% ayant un emploi stable, contre 52% dans le département. Le taux de majeurs en situation d'emploi est légèrement moins important sur la commune de Montluel avec 48% et 11% de chômeurs.

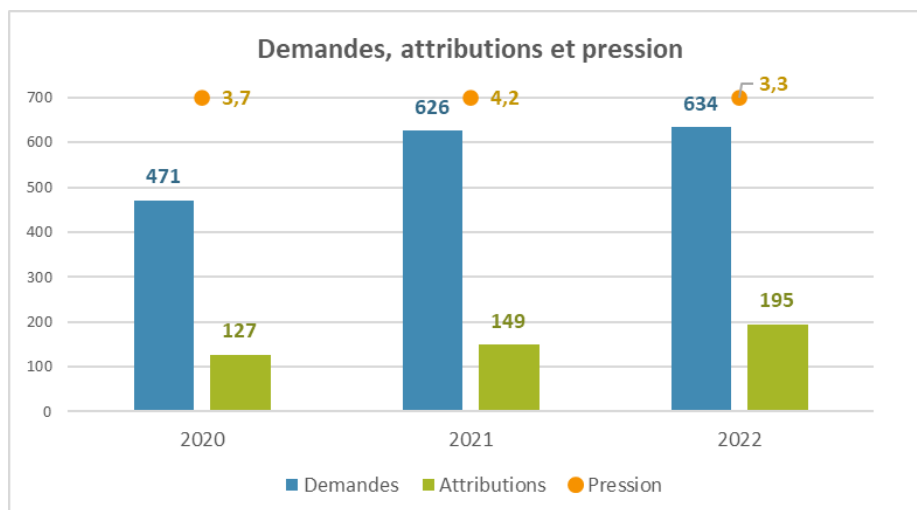
En 2020, près du tiers des locataires de la 3CM perçoivent des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS. Ce seuil permet d'appréhender les locataires proches du seuil de pauvreté. Ils sont 39% dans cette situation sur la commune de Montluel, et même 46% parmi les emménagés récents. Cette proportion s'explique par la présence du QPV sur la commune de Montluel. La tendance est donc à la précarisation des ménages du parc social sur certaines communes, puisque Dagneux est également touchée : 33% dans l'ensemble des locataires, mais 38% parmi les emménagés récents.



Une pression de la demande assez élevée

Une demande en logement social en hausse mais une pression qui baisse légèrement

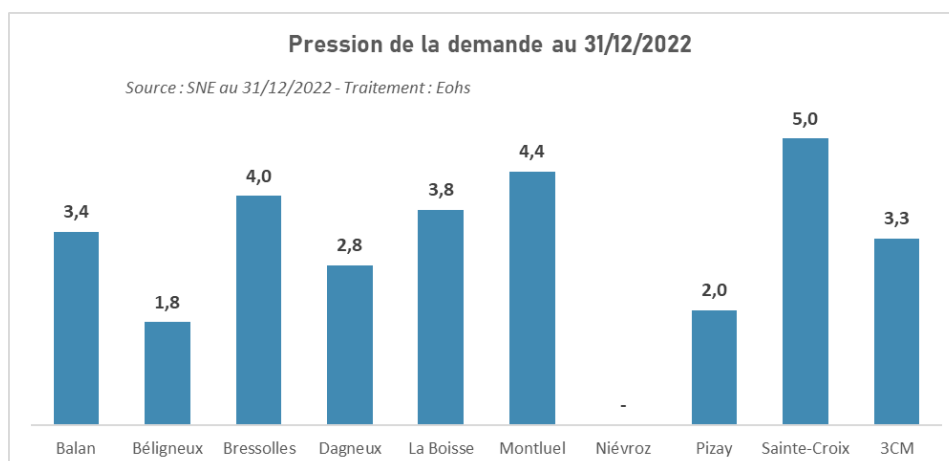
Plus de 630 demandeurs sont en attente d'un logement social au 1^{er} janvier 2022, contre 471 demandeurs au 1^{er} janvier 2020, soit une hausse de la demande de +35% en 3 ans. Malgré tout, la pression n'a quant à elle pas augmenté le nombre d'attributions a bien suivi la hausse de la demande.



En 2022, 195 logements ont été attribués pour 634 demandeurs, soit une pression de 3,3 demandes pour une attribution. La pression s'élevait à 4,2 demandes pour une attribution en 2021 et à 3,7 en 2020. La pression connaît donc une légère inflexion.

Elle est aujourd'hui plutôt cohérente avec la pression observée sur le département de l'Ain : 3,1 demandes pour une attribution.

Cette pression est en revanche inégale en fonction des communes. Elle est plus particulièrement élevée sur les communes de Sainte-Croix avec 5 demandes pour une attribution – un chiffre peu représentatif compte-tenu du faible parc présent sur la commune. Elle s'élève à 4,4 sur la commune de Montluel et à 3,8 sur celle de la Boisse. Elle est peu élevée sur Béligneux avec 1,8 demandes pour une attribution – un chiffre qui peut être à nuancer du fait d'une très forte présence de logements contingentés armée sur la commune.



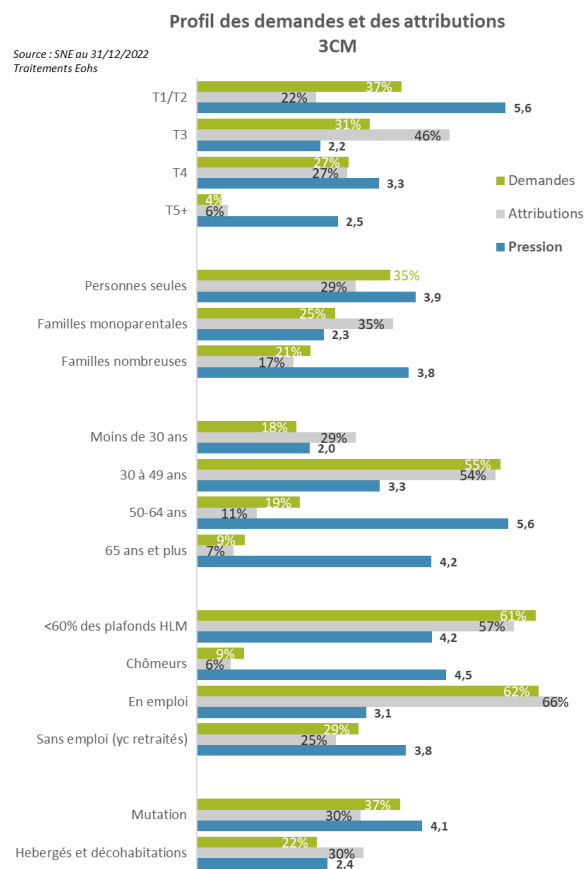
Le profil des demandeurs souhaitant un logement sur la 3CM en 2022

- **Une demande exprimée logiquement corrélée avec l'offre** : 76% des demandes pour Montluel, Dagneux et Béligneux pour 83% de l'offre locative, mais une demande également notable sur Balan et La Boisse ;
- **Une demande locative sociale portée par des « primo-demandeurs »** : 63% de « primo-demandeurs », dont 48% émanant de locataires du parc privé, mais une part non négligeable de demandeurs de mutation (37%) ;
- **Une demande récente** : 69% des demandeurs sont en attente d'un logement depuis plus d'un an, 18% des demandeurs sont en attente depuis 1 à 2 ans ;
- **Une demande essentiellement endogène ou locale** : 54% des demandeurs habitent déjà sur le territoire de la 3CM

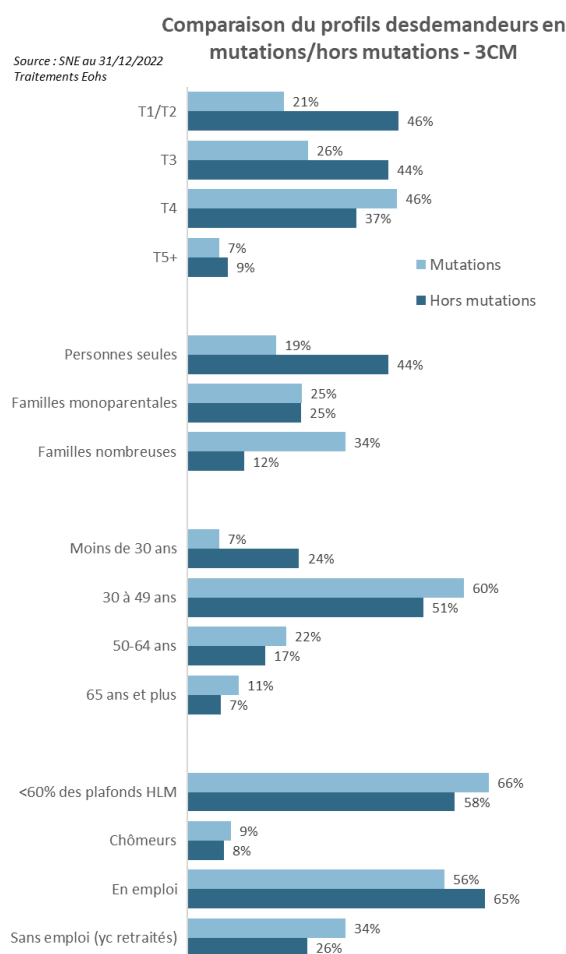
Des difficultés d'accès pour les ménages en situation socio-économique fragile

Généralement, les attributions sont cohérentes aux profils des demandeurs, particulièrement en matière de composition familiale et d'âge des ménages. Toutefois, la pression est plus importante pour les catégories de demandeurs aux situations socio-économiques les plus précaires et les demandeurs de mutation :

- Les chômeurs
- Les sans-emploi
- Les demandeurs de mutation
- Les ménages aux ressources inférieurs à 60% des plafonds HLM



Zoom sur le profil des demandeurs sur la 3CM en 2022



Concernant les primo-demandeurs, la pression de la demande est de l'ordre de 2,9 demandes pour une attribution – contre un peu plus de 4 pour les demandeurs de mutation. Ils se distinguent par leur profil beaucoup moins familial que les demandeurs de mutation, avec près d'un demandeur sur deux qui est une personne seule (44%). Par conséquent, ils demandent également davantage de petites typologies : 46% souhaitent un T1 ou un T2, contre seulement 21% des demandeurs de mutation.

Ils sont également plus jeunes et davantage en situation d'emploi. 24% des primo-demandeurs ont moins de 30 ans et seulement 7% ont plus de 65 ans, contre 11% des demandeurs de mutation. Ils sont également 65% à occuper un emploi.

En revanche, les ménages primo-demandeurs sont, au même titre que les demandeurs de mutation, en situation de précarité. Ils sont 58% à avoir des ressources sous les plafonds HLM, soit 8 points de moins que les demandeurs de mutation (66%).

Les objectifs en matière d'équilibre territorial

Pour rappel, 25% des attributions dans le parc social, hors-QPV, devront être destinées à un demandeur relevant du 1^{er} quartile, dont le montant est de 11 366€ en 2023 (contre 11 241€ en 2022), soit 947€/mois. A l'inverse, 50% des attributions dans le QPV de la Maladière doivent être faites à des ménages des 2, 3 et 4^{ème} quartiles.

Les objectifs légaux d'attributions en QPV sont atteints en 2022 sur la 3CM

En 2022, les objectifs d'attributions à des ménages des 2, 3 et 4^{ème} quartile dans le QPV de la Maladière sur la commune de Montluel sont atteints. Un objectif déjà atteint en 2021, mais sur lequel la 3CM a fortement progressé en 1 an.

En 2021	En 2022
Attributions sur l'année : 149	Attributions sur l'année : 197
Attributions en QPV : 19	Attributions en QPV : 21
Objectif : 50 % des attributions en QPV aux 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartile	Objectif : 50 % des attributions en QPV aux 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartile
11 attributions au-dessus du 1 ^{er} quartile : 57,89%	16 attributions au-dessus du 1 ^{er} quartile : 76,02%

Les objectifs légaux d'attributions hors-QPV ne sont pas atteints en 2022 sur la 3CM

En revanche, les objectifs d'attribution à des ménages du 1^{er} quartile hors-QPV ne sont pas atteints en 2022 : **19,89% d'attributions** contre un objectif de 25% fixé par la loi.

Sur certaines communes, les résultats se rapprochent de l'objectif voire le dépassent comme l'illustre le tableau ci-dessous :

Tableau 3. Détail des attributions hors-QPV. Source : SNE 2022.

	Nombre d'attributions	Dont <1 ^{er} quartile	Soit en %
Balan	16	1	6,3%
Béligneux	38	8	21,1%
Bressolles	1	1	100,0%
Dagneux	60	17	28,3%
La Boisse	21	1	4,8%
Montluel	35	6	17,1%
Pizay	1	1	100,0%
Sainte-Croix	1	0	0,0%

Les difficultés d'accès pour les ménages les plus modestes aux logements sociaux, hors-QPV, peuvent s'expliquer par l'inadéquation entre les besoins de ce public et les logements « mobilisables » en termes de typologies, de loyers et, parfois, de localisation.

A l'échelle des bailleurs, les objectifs d'attribution hors-QPV à des ménages du 1^{er} quartile ne sont atteints que par Dynacité avec 30% et des bailleurs avec peu de patrimoine (SFHE, OPAC de l'Isère, SA HLM pour le développement de l'habitat).

	Logements offerts à la location	Poids du parc en QPV	Total attributions en 2022	Total attributions hors QPV	Dont <1 ^{er} quartile	Soit en %	Attributions 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

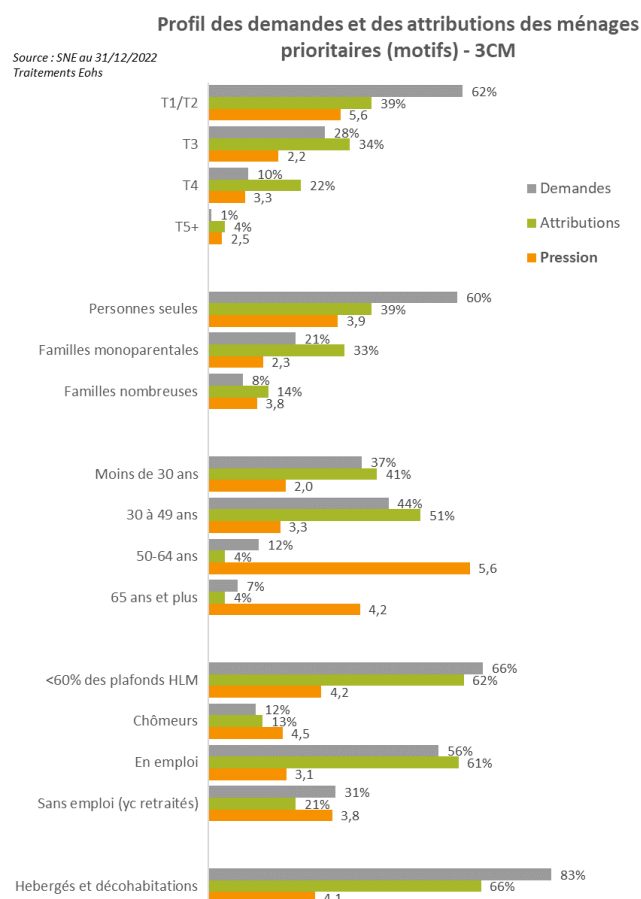
Zoom sur la demande des publics prioritaires, une approche par les motifs de la demande

Les demandeurs considérés comme « publics prioritaires » se distinguent par une surreprésentation des **personnes seules (60%)** et des **familles monoparentales (21%)**.

Ces demandeurs se démarquent également par leur situation socio-économique très précaire puisque 31% sont sans-emploi, 12% chômeurs et 66% sont sous les plafonds PLAI.

83% sont aujourd'hui en situation d'hébergement ou de décohabitation.

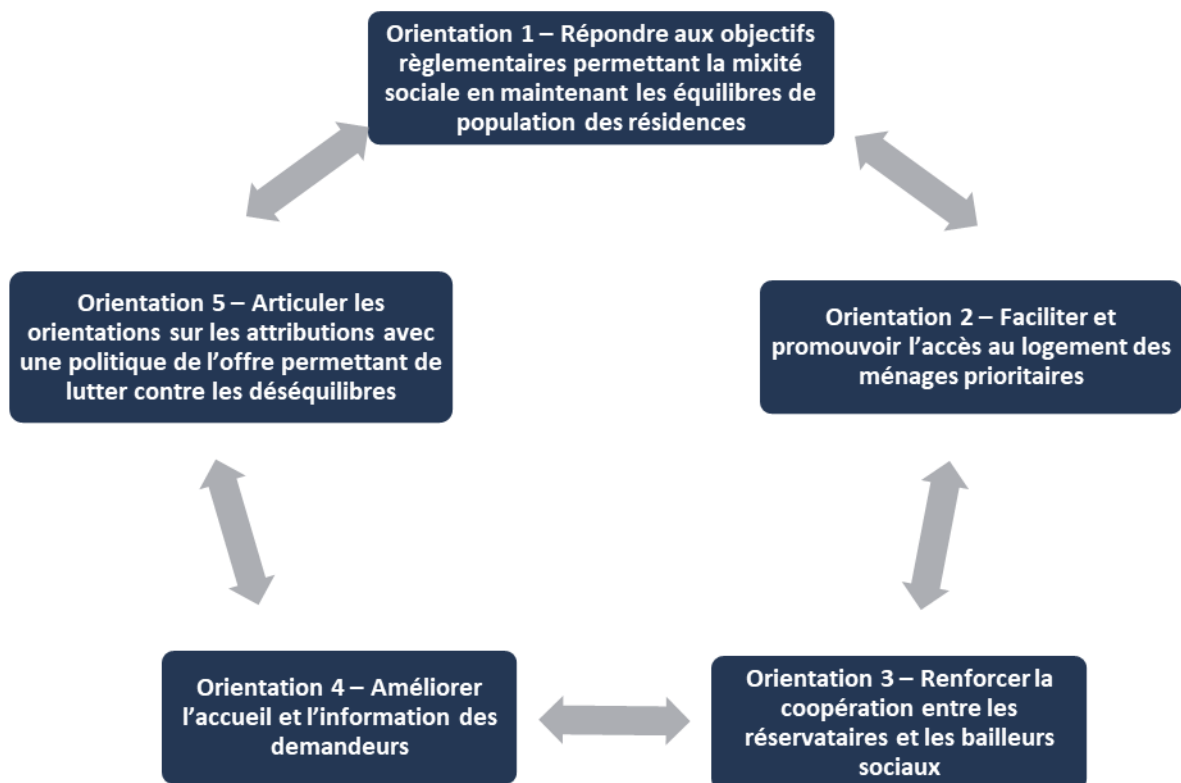
La pression est particulièrement forte pour les demandeurs de T1/T2 (pression de 5,6 demandes pour une attribution), ainsi que pour les demandeurs âgés de plus de 50 ans.



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS EN MATIERE DE POLITIQUE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS DE LA 3CM

A l'issue des conclusions du diagnostic, **un atelier de travail a été organisé le 25 septembre 2023 avec la 3CM et ses partenaires**. Les échanges qui ont eu lieu ont permis de formaliser les propositions d'orientations suivantes.

Il est proposé de s'assurer que les processus d'attribution à l'œuvre concourent autant que possible, **à une trajectoire positive en matière d'équilibre territorial et de réduction de la concentration des fragilités**. C'est en ce sens que le document cadre fixe les orientations suivantes que les partenaires s'engagent à mettre en œuvre :



Orientation 1 Répondre aux objectifs réglementaires permettant la mixité sociale en maintenant les équilibres de population des résidences

CONSTATS

Les caractéristiques du parc social de la 3CM (loyer faible en QPV, peu d'offres à bas loyer – PLAI - en dehors du QPV et des résidences hors-QPV pas toujours proches de la ville-centre) rendent difficiles les attributions de logements hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile.

OBJECTIFS

L'objectif principal, tant pour les réservataires que pour les bailleurs sociaux, est de fluidifier les circuits d'attributions et d'élargir les choix de logements à proposer pour prendre en compte les besoins des ménages prioritaires en préservant la mixité sociale des résidences et des quartiers.

Objectif 1.1 : En dehors des QPV, atteindre le taux de 25% d'attributions à des ménages du 1^{er} quartile

Le seuil du premier quartile, calculé à partir des informations déclaratives enregistrées lors du dépôt de la demande, était de 11 366€ annuel par unité de consommation en 2023. En 2022, 35 attributions à des ménages en dessous du 1^{er} quartile ont eu lieu en dehors des QPV, soit 19,89% (contre 11,11% en 2021). Il manquait ainsi 8 attributions pour atteindre l'objectif des 25%.

Les partenaires, conformément à la réglementation, fixent l'objectif de consacrer chaque année 25% des attributions suivies de baux signés de logement situés en dehors des QPV à des demandeurs du 1^{er} quartile, à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées. Cet objectif sera à réaliser sur l'ensemble du territoire de la 3CM, mais en identifiant des secteurs ou des résidences sur lesquels la politique d'attribution devra être plus vigilante.

Objectif 1.2. Dans les QPV, maintenir un taux d'attribution d'au moins 50% à des ménages au-dessus du 1^{er} quartile

Le taux d'attribution en QPV au 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile est atteint sur le territoire en 2022 (76%, soit 16 attributions) et en 2021 (58% soit 11 attributions).

Les partenaires fixent l'objectif de veiller à maintenir un taux d'attribution à des ménages du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile au-dessus de 50% en QPV.

Les obligations d'attributions hors-QPV et en QPV seront appliquées à l'ensemble des bailleurs sociaux sans modulation ou distinction et sur toutes les communes.

Objectif 1.3 : Appréhender de manière plus fine les attributions à travers une lecture plus qualitative des fragilités

L'enjeu de rééquilibrage territorial est de travailler à l'intérieur même des quartiers, à l'échelle de la résidence ou du groupe de résidence et d'avoir une approche très fine en ayant la possibilité de ne pas fragiliser une résidence qui connaîtrait des difficultés avec une attribution d'un ménage au 1^{er} quartile (bien que cela fasse partie des objectifs). Lors du processus

d'attribution, il conviendra d'avoir une vigilance particulière sur les résidences les plus « fragiles ».

Bien que les partenaires n'aient pas retenu l'idée de fixer des objectifs chiffrés plus fins, il y a un enjeu de maintenir une certaine mixité dans les résidences.

Orientation 2. Faciliter et promouvoir l'accès au logement des ménages prioritaires

CONSTATS

Comme le rappelle l'article L441 du CCH, l'attribution des logements locatifs sociaux doit participer à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. L'ensemble des partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement a réaffirmé la nécessité de prendre en compte la demande des ménages prioritaires et a validé une définition partagée de ces ménages.

Les partenaires ont également convenu qu'il y avait peu de demande DALO et d'identification de publics prioritaires sur le territoire de la 3CM. En revanche, nous ne pouvons savoir s'il n'y a réellement pas de demandes de ce type, où si les ménages concernés ne se font pas connaître par méconnaissance des dispositifs existants.

OBJECTIFS

Objectif 2.1 : 25% des attributions prononcées sur le contingent de chaque réservataire en faveur de ménages prioritaires

La 3CM et ses partenaires s'engagent à respecter les objectifs en termes d'accueil des publics prioritaires tels que définis par la Loi Egalité et Citoyenneté en réservant aux ménages prioritaires 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres (à l'exception de l'Etat, dont le contingent est dédié aux publics prioritaires, excepté pour les fonctionnaires) par les partenaires réservataires et les bailleurs sociaux.

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 Ier du même code
Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article L. 121-9 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 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du Code pénal
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
Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
Personnes menacées d'expulsion sans relogement
Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Les publics du PDAIHPD 2023-2028 du département de l'Ain

Les personnes présentant des problématiques de santé (psychiques, somatiques, addictives...) ou des troubles cognitifs
Les publics en défiance face aux dispositifs, ou en situation de non-recours
Les jeunes isolés, sans soutien familial, en difficulté d'insertion sociale et professionnelle
Les personnes vieillissantes, en hébergement sans solution pérenne de logement
Les personnes logées dans des habitats précaires ou logements indignes, y compris les propriétaires
Les personnes victimes de violences intra-familiales

Obligation pour l'ensemble des réservataires de logements de consacrer, au minimum, 25% de leurs attributions aux publics prioritaires

Etat	Collectivités	Département	Action Logement	Bailleurs	Autres
100%	25%	25%	25%	25%	25%

Objectif 2.2 - Améliorer la connaissance des dispositifs d'accompagnement sociaux sur le territoire

Les partenaires ont souligné l'importance de mobiliser les dispositifs d'accompagnement sociaux existants afin de partager et promouvoir une information homogène sur le territoire.

- Mobiliser l'ensemble des dispositifs et outils existants sur le territoire pour l'accompagnement social des ménages
- Améliorer la lisibilité et la connaissance par l'ensemble des acteurs du logement et les communes de ces différents outils et dispositifs
- S'assurer que l'ensemble des partenaires mette en œuvre les moyens d'accompagnement social des ménages fragiles

- Favoriser les liens entre les différents réservataires afin d'identifier et de mobiliser les critères de priorités auxquels peuvent répondre la plupart des demandeurs en prévision d'une commission d'examen des situations complexes

Face à l'accentuation de la paupérisation des nouveaux arrivants dans le parc social, les partenaires se sensibilisent sur une réflexion à porter quant à l'objectivation des accompagnements sociaux renforcés.

Objectif 2.3 - Poursuivre la prise en compte des demandes de mutation

37% des demandeurs de logements sociaux sont déjà locataires du parc social (demandes de mutation). Ils représentent 30% des attributions, soit une pression de 4,1 demandes pour une attribution, contre 2,9 pour l'ensemble des demandeurs au 31 décembre 2022.

Les demandeurs de mutation ont un profil plus familial, d'âge intermédiaire (30-49 ans), cherchant des grandes typologies. Compte tenu de la structure de l'offre, ces demandes sont plus difficiles à satisfaire.

La pression est légèrement plus élevée pour ces demandeurs et particulièrement pour quelques ménages âgés présentant un handicap. Ces spécificités sont d'ores et déjà prises en compte par les bailleurs sociaux. Ces demandes résultent le plus souvent d'un changement dans la composition familiale (ménage qui s'agrandit ou se réduit).

Les partenaires souhaitent continuer le suivi et le traitement des demandes lors des bilans annuels sans se fixer un objectif particulier à atteindre sur les demandes en mutation. Un objectif sera de toute façon identifié par les bailleurs sociaux dans le cadre des conventions de réservation de logements en flux.

Orientation 3 – Fluidifier les relations entre les communes réservataires et les bailleurs

CONSTATS

La 3CM connaît une pression relativement importante, avec 3,3 demandes pour une attribution au 31 décembre 2022, une pression légèrement plus élevée que celle observée dans le département (3,1). Dès lors, l'objectif principal, tant pour les partenaires que pour les demandeurs, est de raccourcir au maximum le processus d'attribution pour limiter le temps de vacance entre deux locataires, ce qui permet de :

- Satisfaire plus de demandeurs ;
- Les satisfaire plus rapidement ;
- Préserver les ressources des bailleurs sociaux et leur permettre ainsi d'investir sur le patrimoine

OBJECTIFS

Objectif 3.1 : Elaborer et appliquer le système de cotation de la demande.

- Le travail qui va s'engager sur la cotation de la demande, qui sera utilisée uniformément sur le territoire de la 3CM doit permettre aux partenaires, réservataires et bailleurs sociaux de partager cette notion de priorité, au regard de critères de priorité réglementaires, mais également des priorités locales ;
- La cotation de la demande doit permettre de déterminer rapidement et simplement le caractère prioritaire d'une demande, d'éclairer et de faciliter les choix des commissions d'attribution de logement des bailleurs sociaux qui restent souveraines dans leurs décisions ;
- Cela doit également améliorer la transparence du système d'attribution aux yeux des demandeurs et donc contribuer à faciliter les relations des demandeurs avec les réservataires et les bailleurs ;
- L'enjeu de ce travail consiste également à trouver un fonctionnement partenarial de la gestion des attributions pour que ce système de cotation permette de maintenir une bonne fluidité du traitement de la demande et des attributions et ne pas entraver les relations entre réservataires et bailleurs sociaux.

Objectif 3.2 : Mettre en place un système de réservation en flux

Dans cet objectif, la mise en œuvre de la gestion en flux des contingents de réservation constitue un outil qui doit permettre :

- Pour les réservataires, de voir leur volume d'attribution garanti tout en disposant de logements adaptés aux besoins des demandeurs ;
- Pour les demandeurs, de se voir proposer des logements adaptés à leur demande et de réduire leur temps d'attente ;
- Pour chaque bailleur social : d'être en mesure d'affecter au mieux les logements qui se libèrent aux différents réservataires, en fonction de sa connaissance du terrain et du peuplement de ses résidences et de contribuer ainsi à un meilleur équilibre de peuplement sur le territoire.

Le rôle des CALEOL constitue également un aspect déterminant de la politique intercommunale d'attribution, qui nécessite :

- Un partage des informations entre réservataires et bailleurs sociaux permettant aux CALEOL de se prononcer au plus près des besoins des candidats pour plus d'efficacité dans le processus d'attribution ;
- Une capacité à apprécier les situations sur le terrain pour procéder aux attributions en préservant au mieux les conditions de vie dans les résidences tout en poursuivant les efforts d'accueil.

La question de la représentation et de la participation de la 3CM en CALEOL sera également abordée et devra être précisé dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) (pour rappel, l'EPCI est membre de droit des CALEOL).

D'une manière générale, l'ensemble des dispositifs qui seront mis en place dans le cadre de la CIA et du PPGD (outils opérationnels, fonctionnement des instances partenariales, outils de suivi, ...) devront être construits dans un souci de simplicité et de rapidité de mise en œuvre.

Orientation 4 – Améliorer l'accueil et l'information des demandeurs

CONSTATS

Les demandeurs sont nombreux et connaissent, pour certains, des difficultés de compréhension pour :

- Réaliser les démarches administratives
- Avoir la visibilité nécessaire sur les logements offerts pour se positionner au mieux

Par ailleurs, dans le contexte de tension importante, les bailleurs sociaux et les réservataires ont également un enjeu de disposer d'une bonne connaissance des spécificités des demandeurs pour pouvoir leur proposer des logements adaptés à leurs besoins.

Il est donc important que la demande soit bien qualifiée pour que les propositions soient bien ciblées, contribuant ainsi à limiter le nombre de refus et apporter de l'efficacité au processus d'attribution.

OBJECTIFS

Objectif 4.1 : Mettre en place un Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD)

L'objectif est de faciliter les démarches des demandeurs en leur fournissant toutes les informations nécessaires à la constitution de leur dossier, mais également au choix de leur logement et ainsi renforcer la pertinence des propositions et contribuer à faire diminuer le taux de refus.

Cela passe par :

- L'accueil et l'information des demandeurs : harmonisation de l'information diffusée aux demandeurs par l'ensemble des lieux d'accueil
 - » Sur les procédures d'accès au logement social ;
 - » Sur le parc disponible, ses caractéristiques et les délais prévisibles d'obtention des logements en fonction des secteurs et des caractéristiques des logements demandés ;
 - » Sur l'état des demandes et l'instruction qui en est faite par les bailleurs.
- L'accompagnement et l'orientation : renforcement de la capacité à appréhender les besoins des demandeurs
 - » Dans leurs démarches administratives lors du dépôt de la demande ;
 - » Dans leur recherche de logement, pour bien qualifier leur demande, identifier d'éventuels besoins spécifiques et les aides dont ils peuvent bénéficier ;
 - » Dans la détection au plus tôt des besoins d'accompagnement nécessaires lors de l'emménagement et de la vie dans le logement.

Orientation 5. Articuler les orientations sur les attributions avec une politique de l'offre permettant de lutter contre les déséquilibres

CONSTATS

Les marges de manœuvres sur les attributions sont faibles du fait d'un profil de demande très homogène et fragile qui offre peu de choix pour les bailleurs sociaux et les réservataires.

C'est donc aussi par une politique d'offre que les déséquilibres territoriaux seront traités, tant sur le plan quantitatif (réduction de la pression locale) que sur le plan qualitatif : adaptation de l'offre à la demande, renforcement de l'attractivité pour redonner des marges de manœuvres aux politiques d'attribution.

Les objectifs s'inscrivent donc dans un contexte de marché tendu qui limite l'impact des politiques publiques en matière d'attribution. Pour rendre efficaces les orientations sur les attributions, une série de mesures complémentaires, portant sur les autres éléments qui déterminent l'équilibre territorial, est à mettre en place ou à renforcer, dans le cadre du programme local de l'habitat.

OBJECTIFS

Objectif 5.1. Travailler sur l'offre neuve et existante

Au-delà des principes et objectifs en matière de rééquilibrage de peuplement, il est nécessaire d'agir sur la structure de l'offre, le bâti et la programmation neuve. La production neuve doit, tant par sa localisation que par ses caractéristiques (typologie, prix) permettre le renforcement de la solidarité intercommunale et améliorer l'attractivité résidentielle des secteurs les plus fragiles. Les objectifs poursuivis pourront être relayés dans le cadre d'un futur PLH :

- Produire des logements locatifs sociaux pour répondre à la demande ;
- Adapter la production neuve en fonction de la demande (en termes de typologies, de formes urbaines, de niveaux de loyers) et des objectifs de rééquilibrage : accueillir des ménages modestes nécessite que des logements financièrement accessibles soient produits en dehors des secteurs fragiles ;
- Localiser la production neuve dans des secteurs peu pourvus afin de ne pas accentuer les déséquilibres.

Objectif 5.2. Amplifier la communication sur le parc social

Le parc locatif social fait parfois l'objet d'une mauvaise perception de la population lorsqu'ils n'y habitent pas mais le nombre de demandes de mutation n'y est pas plus important. Ce constat implique la nécessité de communiquer sur les atouts de ces quartiers, notamment auprès des publics ciblés pour un rééquilibrage social.

C'est aussi par la promotion pour une meilleure image que ces quartiers retrouveront un attrait, ce qui passe par une sensibilisation aux atouts :

- Proximité des écoles ;
- Bonne desserte en transport en commun et proximité des centres villes ;
- Vie associative et culturelle développées ;

- Cadre de vie agréable (espace vert).

Une pédagogie est aussi à faire sur les immeubles : les niveaux de loyer, la bonne performance énergétique des logements neufs ou réhabilités...

Cet objectif pourra être développé dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, la communication devant passer par différents biais, en premier lieu les lieux de la demande (SIAD) et les communes afin de cibler les demandeurs « à la source ».

Objectif 5.3 Développer les actions sur la gestion de proximité

L'ensemble des actes concourant au bon fonctionnement d'un quartier peuvent relever de la gestion urbaine de proximité (GUP). Ils doivent cependant répondre à une exigence démocratique : la participation des habitants. L'expérience montre en effet que la mobilisation de cette expertise citoyenne est une garantie essentielle pour éviter les erreurs de gestion et les investissements contreproductifs ou décalés.

La GUP est une réponse qualitative que les pouvoirs publics, les villes et les bailleurs sociaux peuvent apporter aux attentes de la population, par une démarche dynamique intégrant leur participation active.

Objectif 5.4 Intervenir sur les espaces publics

Les secteurs concernés par une situation de fragilité peuvent aussi être confrontés à un manque d'attractivité, ou plutôt à une attractivité qui se fait « par défaut », centrée sur les faibles loyers proposés. Rééquilibrer le peuplement de ces secteurs, c'est aussi les rendre attractifs auprès des ménages moins fragiles.

Plusieurs leviers apparaissent essentiels sur ce point :

- Agir sur l'offre de ces secteurs, au travers notamment des actions de renouvellement urbain (requalification de l'offre présente, démolition des résidences générant un déficit d'attractivité du quartier, diversification de l'offre résidentielle),
- Agir sur la qualité des espaces publics dans ces secteurs et le niveau de service (transports, équipements, scolaire, etc.).



Etude réalisée par Eohs en 2023
26 avenue René Cassin,
69009 LYON
04 72 85 67 30

Romain LOUYS
Pilote de l'étude
r.louys@eohs.fr

Maud HABECHAN
Chargée d'études Habitat
m.habechian@eohs.fr

Cécile BANCEL
Statisticienne-Cartographe
c.bancel@eohs.fr

