



# Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement et d'Information du Demandeur d'EBER 2023 - 2029

**DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL**  
Information aux communes pour renseigner les particuliers - mise à jour 2023

- 1 DEPOSEZ VOTRE DEMANDE**  
SUR INTERNET - CREEZ VOTRE COMPTE UTILISATEUR ET ENREGISTREZ VOS IDENTIFIANTS SUR [www.demande-logement-social.com](https://www.demande-logement-social.com) OU EN MAIRIE OU CHEZ UN BAILLEUR SOCIAL. EN VERSION PAPIER  
Prévoir obligatoirement à l'adresse : espace d'attente, ville d'impression N° 2 et remplir les pièces obligatoires de santé, de statut d'autonomie ou de handicap, complétées à l'appui.
- 2 RECEVEZ UNE ATTESTATION D'ENREGISTREMENT**  
Conservée précieusement. Ce document sur lequel est noté votre demande est automatiquement consultable par les bailleurs sociaux.
- 3 CONTACTEZ LES BAILLEURS SOCIAUX**  
Consultez les listes des bailleurs sociaux (loges votre habitat (Les Cœurs de Bourgogne, SDH...), diversifiés, les petites annonces ou Action Logement (site internet)).  
Les bailleurs vous contacteront lorsqu'un logement qui correspond à vos critères est disponible.
- 4 VOTRE DEMANDE EST EXAMINEE EN COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DES BAILLEURS SOCIAUX**  
Un logement peut vous être attribué, que vous puissiez être prioritaire.

## Table des matières

En préambule .....	3
1 LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LE CONTEXTE LOCAL .....	4
1.1 Cadre légal et objectif du PPGDID .....	4
1.2 Elaboration et mise en œuvre du PPGDID d'EBER .....	5
1.3 Articulation du PPGDID avec les autres documents territoriaux .....	6
2 LA QUALIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR EBER .....	7
2.1 Résumé des éléments du diagnostic .....	7
2.2 Résumé des éléments de la demande et des attributions .....	7
2.3 Les obligations en matière de taux de logements sociaux .....	9
2.3.1 L'héritage de la loi SRU .....	9
2.3.2 Les QPV, les Quartiers Prioritaires de la Ville .....	9
2.4 Actions à mener .....	10
3 LES MESURES PORTANT SUR L'ACCUEIL ET L'INFORMATION DES DEMANDEURS .....	10
3.1 Les informations à délivrer à toute personne souhaitant déposer une demande de logement social et à tout demandeur .....	10
3.1.1 Les informations générales relevant du socle national .....	11
3.1.2 Les informations générales relevant du territoire d'EBER .....	11
3.1.3 Les informations à l'attention des demandeurs de logement social .....	11
3.2 Une multitude de lieux d'accueil des demandeurs à organiser .....	11
3.3 Des outils à faire connaître et à développer .....	13
3.4 Actions à mener .....	13
4 LES MESURES PORTANT SUR L'ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE .....	14
4.1 Une demande de logement social unique .....	14
4.2 Un accès direct au SYSTEME NATIONAL D'ENREGISTREMENT .....	14
4.3 Les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social .....	15
5 LE FONCTIONNEMENT DES BAILLEURS SOCIAUX .....	16
5.1 De la désignation à l'attribution d'un logement social .....	16
5.2 Les mutations dans le parc social .....	17
5.3 Actions à mener .....	17
6 LES MESURES PORTANT SUR LA GESTION DES DEMANDES PRIORITAIRES .....	18
6.1 Les critères de priorité .....	18
6.2 Une Commission de Coordination Logement au cœur du dispositif .....	18
6.3 Les contingents des réservataires .....	19
6.4 Actions à mener .....	19

7	L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL.....	20
7.1	Contexte départemental et contexte local .....	20
7.2	Les dispositifs d'hébergement en deux mots.....	21
7.3	Actions à mener.....	21
8	LES MESURES PORTANT SUR LA MISE EN PLACE DE LA COTATION DE LA DEMANDE .....	22
8.1	Cadre législatif et règlementaire .....	22
8.2	Pour EBER .....	23
8.3	La grille de cotation d'EBER.....	23
8.4	Les objectifs à poursuivre.....	24
8.5	Actions à mener.....	25
9	LES MESURES CONCERNANT LE SUIVI ET L'EVALUATION DU PLAN.....	25
10	PRECISIONS SUR LES DONNEES .....	25
11	ACRONYME.....	26
	GLOSSAIRE.....	26
	ANNEXE 1 - Extrait de l'article L441-1 du CCH dans sa version en vigueur au 10 aout 2022.....	28
	ANNEXE 2 PLAQUETTE D'INFORMATION EBER – JUILLET 2022 .....	29
	ANNEXE 3 Autres services et outils existants (liste non exhaustive).....	30

## En préambule

### REFERENCES JURIDIQUES

#### Références législatives

- Code de la Construction et de l'Habitat et notamment l'article R.441-1-10
- Loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale (21 février 2014)
- Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) adoptée le 24 mars 2014 (art. 96 et art. 97) publiée au Journal Officiel du 26 mars 2014
- Loi Egalité et Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017 publiée au Journal Officiel le 28 janvier 2017
- Loi réglementant les conditions d'exercice des activités à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce dite loi Hoguet adoptée le 2 janvier 1970 consolidée au 16 mars 2018

#### Décrets d'application

- Décret relatif au dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur : Décret du 12 mai 2015 publié au Journal Officiel du 13 mai 2015
- Décret portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande et d'attribution de logement social : Décret du 5 mai 2017 modifiant l'art. R441 2 15 CCH relatif aux mentions obligatoires

#### Référence réglementaire/ européenne

Le Règlement européen Général sur la Protection des Données (RGPD) adopté le 14 avril 2016 par le Parlement européen et applicable à partir du 25 mai 2018

### LES ACTEURS DE L'ELABORATION du PPGDID

Sont associés : l'Etat, les communes membres de l'EPCI, les représentants des bailleurs sociaux, les représentants d'Action Logement.

### LA PROTECTION DES DONNES PERSONNELLES

Dans le cadre d'une demande de logement, le guichet enregistreur va collecter des informations personnelles. Par conséquent, ce traitement de donnée est concerné par la réglementation européenne de protection des données.

Les informations collectées par les guichets d'enregistrement, directement auprès du demandeur, ou par import du système national de la demande (SNE), dans le cadre d'une demande de logement social, font l'objet d'un traitement automatisé ayant pour finalité d'instruire les demandes d'attribution de logement. Les données collectées auprès du SNE concernent l'ensemble des données requises sur le formulaire CERFA n° 14069\*. Ces informations sont à destination exclusives des services habilités du guichet d'enregistrement ou d'organismes publics de contrôles et seront conservées pendant toute la durée du traitement de la demande de logement puis archivées pendant 5 ans après attribution ou radiation. Dans le cadre d'un logement adapté, des données concernant un éventuel handicap sont susceptibles d'être collectées et traitées avec l'accord du demandeur. Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, le demandeur d'un logement social dispose des droits suivants sur ses données :

- Droit d'accès
- Droit de rectification
- Droit à l'effacement (droit à l'oubli)
- Droit d'opposition
- Droit à la limitation du traitement
- Droit à la portabilité

Il peut également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après son décès.

Il peut, pour des motifs tenant à sa situation particulière, s'opposer au traitement des données le concernant.

Pour exercer ses droits, il doit adresser un courrier au responsable de protection des données personnelles du guichet d'enregistrement, accompagné d'une copie de sa pièce d'identité.

# 1 LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LE CONTEXTE LOCAL

## 1.1 Cadre légal et objectif du PPGDID

La loi ALUR et la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale ont défini un nouveau cadre de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. L'objectif est de faire évoluer la gestion de la demande vers plus de transparence et de lisibilité, tant pour les acteurs entre eux que vis-à-vis des demandeurs.

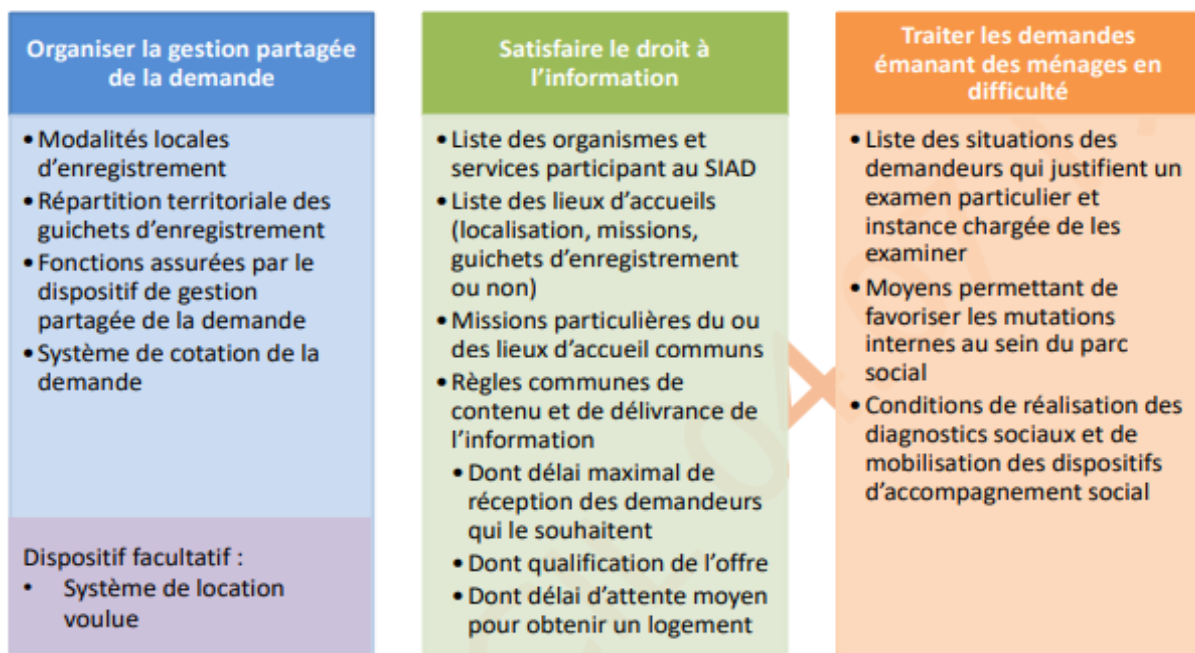
Le PPGDID a pour ambition de simplifier l'enregistrement, de mieux informer le demandeur, d'apporter plus de transparence et d'équité dans le processus d'instruction et de faire de la Communauté de communes EBER, l'échelon de référence pour la gestion de la demande et l'information des demandeurs de notre territoire.

Le PPGDID a également vocation à définir les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales.

L'objectif est de se doter d'un outil qui permette de consolider les règles et les processus communs dans l'attribution des logements locatifs sociaux pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur à l'ensemble des parcs de logements et des territoires et favoriser ainsi la mixité sociale prévue par la politique intercommunale d'attribution.

Comme cela a été présenté lors de la première réunion de la CIL, la Commission Intercommunale du Logement, du 1<sup>er</sup> octobre 2021, le PPGDID définit les orientations et le plan d'actions des partenaires en vue de :

- Faciliter l'accès au logement des ménages
- Rendre lisible, transparent et équitable le système d'attribution des logements sociaux
- Améliorer l'efficacité de traitement de la demande



Extrait du projet de PPGDID de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 30/09/2019



Ainsi, le PPGDID définit pour 6 ans les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs prévu à l'article L441-2-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

C'est un document évolutif, faisant l'objet d'un suivi et d'une évaluation dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Il pourra être révisé en fonction de l'avancement de la politique intercommunale de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur.

## 1.2 Elaboration et mise en œuvre du PPGDID d'EBER

Par délibération n°2019/203 en date du 10 juillet 2019 du conseil communautaire, EBER s'est engagée à élaborer un PPGDID avec tous les partenaires liés à la procédure de demande de logement social et les membres de la CIL d'EBER. La composition de cette CIL a été définie par arrêté en date du 17/08/2021 cosigné par le Préfet de l'Isère et Madame la Présidente d'EBER.

EN date du 22 juin 2022, l'Etat a transmis à EBER le porté à connaissance.

Les principaux bailleurs sociaux présents sur le territoire et siégeant à la Commission de Coordination Logement d'EBER ont été associés à l'élaboration de ce document.

Les communes membres de l'EPCI ont été invitées à transmettre à EBER les informations nécessaires à son élaboration.

Avant son adoption, le projet de plan nécessite l'avis des communes membres de l'EPCI (L441-2-8 II du CCH) et l'avis de la CIL. Ces avis doivent être rendus dans un délai de deux mois ; à défaut, ils sont réputés favorables.

Par ailleurs, le projet de plan est transmis au préfet de l'Isère qui peut demander (L441-2-8 II du CCH) dans un délai de deux mois suivant sa saisine, des modifications pour répondre aux objectifs qu'il avait fixés à ce plan au moment du lancement de son élaboration. Si les demandes de modifications motivées du préfet ne sont pas satisfaites, le plan ne peut pas être adopté.

Adoption :

À l'issue de cette phase d'élaboration, le plan est adopté par délibération de l'EPCI.

Mise en œuvre :

La mise en œuvre du PPGDID fait l'objet de conventions opérationnelles obligatoires signées entre la Communauté de communes EBER, les bailleurs sociaux, l'État, les autres réservataires.

Si un bailleur social ou un réservataire refuse de signer une convention, le représentant de l'Etat dans le département fixe par arrêté les conditions de sa participation à la mise en œuvre de la convention.

### 1.3 Articulation du PPGDID avec les autres documents territoriaux

#### Le Plan d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Isère (PDALHPD) : PALHDI 2022 – 2028

Les Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ont été institués par la loi Besson du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Copilotés par l'Etat et le Département, ils sont les porteurs de la mise en œuvre locale du droit au logement.

Le PALHDI a vocation à coordonner l'ensemble des actions conduites pour la mise en œuvre des politiques « logement, hébergement et accompagnement » des personnes les plus démunies.

En Isère, il s'inscrit dans les stratégies suivantes :

- la démarche nationale « Le logement d'abord » et la mise en œuvre iséroise de la Trajectoire 2022 - 2024
- le Plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme : 2018 - 2022
- la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté, présentée en 2017
- le Plan Pauvreté Précarité (contractualisation état – département) : 2020 – 2023

Le PALHDI prend en compte les schémas départementaux ou régionaux existants.

Il s'articule avec les documents produits par les EPCI : PLH, CIA et PPGDID.

A partir d'un diagnostic réalisé par le Conseil Départemental avec l'aide de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise, le PALHDI a arrêté 6 grands orientations, déclinées ensuite dans un programme de 15 actions.

Les missions d'EBER dans le cadre de ce PPGDID s'inscrivent notamment dans l'action 12 « Repenser les circuits et outils de repérage des demandeurs prioritaires de logement social » de l'orientation 4 « Fluidifier l'accès au logement social des publics prioritaires ».

#### Le Plan Départemental de l'habitat (PDH)

extrait du site internet isere.fr

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) est un document d'échelle départementale qui a pour mission d'assurer la cohérence entre les politiques menées dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département. Il contribue à lutter contre les inégalités territoriales et à favoriser la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale. Co-porté avec l'Etat pour une durée de 6 ans, l'Isère s'est dotée de son deuxième PDH en 2018.

Chaque année, la **Conférence départementale de l'habitat** prend la mesure de la situation du logement en Isère et permet de rassembler l'ensemble des acteurs du logement du département autour des problématiques de l'habitat.

Créée en 2019 par fusion de la Communauté de communes de Beaurepaire et de la Communauté de communes du Pays Roussillonnais, EBER a conservé la compétence Habitat. Elle n'a pas encore programmé la rédaction d'un PLH.

Fin 2022, EBER a lancé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Dans le diagnostic de territoire qui sera établi et qui s'appuiera sur le Projet de Territoire en cours de validation, une attention toute particulière sera apportée au logement et à leur programmation.

## 2 LA QUALIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR EBER

La qualification du parc social fait partie des actions que doit mettre en œuvre le PPGDID (article R441-2-10 du CCH). Elle permet d'opérer, dans un cadre partenarial, un classement du parc en distinguant les ensembles immobiliers, voire les résidences, en fonction de leur fragilité, de leur occupation sociale et de leur capacité à accueillir les différentes catégories de demandeurs. Ce classement permet de prendre en compte la situation de l'ensemble immobilier et son classement, dans la recherche de candidats, pour orienter les ménages prioritaires ou fragiles économiquement dans des secteurs et résidences aux capacités d'accueil établies, sans pour autant remettre en question les équilibres de peuplement.

La qualification du parc est en cours sur EBER. Ces éléments viendront compléter le PPGDID lors sa révision dans trois ans.

A noter que le travail accompli dans le cadre de la cotation a permis d'engager la démarche de diagnostic de l'occupation du parc.

Il reste à compléter ces éléments par une approche qualitative de l'occupation du parc social. Ces éléments seront fournis par les bailleurs lors d'entretien à venir.

### 2.1 Résumé des éléments du diagnostic

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le territoire d'EBER compte 3 302 logements sociaux, soit environ 12% des résidences principales, ce qui est inférieur aux taux recensés au niveau national (17,4 %), au niveau régional Auvergne Rhône Alpes (16,4 %) et en Isère (16,8 %).

Le parc de logements sociaux est concentré dans l'agglomération et géré principalement par un bailleur historique l'OPAC 38 devenu Alpes Isère Habitat.

Ce parc est composé en grande partie de logements collectifs. Ce sont essentiellement des logements de type 3 qui représentent 42% de l'offre.

C'est un parc ancien dans sa grande majorité. L'âge moyen du parc est de 35,2 ans. Les trois quarts du parc a plus de 20 ans. Les rénovations du parc se poursuivent. Ainsi, plus de la moitié du parc présente une consommation énergétique inférieure à 230 kwh/m<sup>2</sup>/an. Ce qui confère à ces logements des étiquettes A à D.

Le taux de vacance structurelle est élevé : 2.2%.

### 2.2 Résumé des éléments de la demande et des attributions

Tableau 1 : Pression locative selon la taille des logements (nombre de demandes / nombres d'attributions)

Taille logements	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5 et plus
Pression locative	3	4	2,4	2,6	1,5

L'indicateur du nombre de demandes pour une attribution est de 2,8 pour EBER. Ce chiffre indique une pression modérée, inférieure à celle de Vienne Condrieu Agglomération et de l'Isère (3,9 et 3,7).



Cet indicateur donne une moyenne mais la tension est variable selon :

- la localisation : les communes de la vallée du Rhône sont très demandées. Mais une demande pour les villages dans les terres semble émerger à laquelle l'absence de logement social dans ces communes ne permet pas de répondre.
- le type de produit : l'individuel est une denrée rare, très recherchée. Les grands ensembles, malgré les campagnes de rénovation, restent peu attractifs. Le parc plus ancien nécessite des travaux.
- la typologie des logements : les petits comme les très grands logements sont très demandés. Et pour l'un et comme pour l'autre, trop rares dans notre secteur.
- le niveau de loyers : Avec 9,5 % du parc de logements sociaux sur EBER, l'offre en logement à bas loyer est insuffisante et ne répond plus aux revenus des ménages très modestes. Ces derniers représentent 67% des demandeurs.

**Tableau 2 : Répartition des demandeurs actifs et des attributions sur EBER selon le niveau de revenu :**

Revenus mensuels du ménage	Nombre de demandeurs	Nombre d'attributaires	Part demandeurs	Part attributaires	Ecart
< 500 €	67	11	6 %	2 %	- 4 %
500 - 999€	195	69	17 %	17 %	0
1 000 - 1 499€	328	135	30 %	34 %	4 %
1 500 - 1 999€	213	96	19 %	24 %	5 %
2 000 - 2 499€	143	44	13 %	11 %	- 2 %
2 500 - 2 999€	79	21	7 %	6 %	1 %
>3000€	70	21	6 %	6 %	0
Non renseigné	24	0	2 %	0	- 2 %
Total	1 119	397	100 %	100 %	

Source ODH - données SNE - demandes actives 2021 et données SNE - attributions 2021

**Tableau 3 : Délai moyen d'attribution par mois, sur les principales communes d'EBER**

Commune attribuée	Typologie du logement attribué					Délai moyen global
	T1	T2	T3	T4	T5	
Beaurepaire	4	6	9	6	3	6
Le Péage-de-Roussillon	3	6	3	4	2	4
Les Roches-de-Condrieu		11	5	6	0	5
Roussillon	7	7	5	11	28	7
Sablons		1	3	4	24	5
Saint-Clair-du-Rhône		7	6	18		7
Saint-Maurice-l'Exil	6	7	8	9	26	9
Salaise-sur-Sanne	4	9	5	12		7
moyenne* / EBER	5	7	6	8	11	7

\*Remarque : moyennes prises sur tout le territoire d'EBER

Données issues du SNE - 2021

## 2.3 Les obligations en matière de taux de logements sociaux

### 2.3.1 L'héritage de la loi SRU

Rappel : Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) visait à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

Les communes d'EBER de plus de 3 500 habitants, se situant dans l'aire urbaine de Vienne qui comprend plus de 50 000 habitants et une commune de plus de 15 000 habitants, sont soumises aux obligations de cet article. Elles sont astreintes au taux de 20% de logements locatifs sociaux de résidences principales.

5 communes sont concernées par cette obligation : St Clair du Rhône, Le Péage de Roussillon, Roussillon, St Maurice l'Exil et Salaise sur Sanne.

En 2019, la commune de St Clair a signé un contrat de mixité sociale avec EBER, l'Etat et EPORA. Ce document de programmation a permis de dresser la liste des actions engagées et à engager par la commune afin de combler le déficit entre l'offre et la demande de logement locatif social et d'atteindre le taux de 20%. Ce contrat sera revu en 2023.

### 2.3.2 Les QPV, les Quartiers Prioritaires de la Ville

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 identifie de nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV) basés sur un unique critère : le revenu.

La loi Égalité et Citoyenneté renforce et apporte des précisions sur la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux.

Elle pose comme principe que toutes les catégories de ménages qui demandent un logement social doivent bénéficier d'une « égalité des chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lequel le parc social est présent.

Pour appliquer ce principe, la loi introduit notamment deux mesures destinées à encadrer les attributions :

- 25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs
- 50% des attributions en QPV seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs.

Elle introduit également un troisième principe de 25% d'attributions sur les contingents de chaque réservataire (y compris Action Logement) aux bénéficiaires des ménages reconnus Dalo et à défaut aux ménages prioritaires.

EBER compte deux quartiers en politique de la ville :

- Route de Sablons : sur les communes de Roussillon et du Péage de Roussillon : 1 368 habitants
- Vieux Péage – les Ayencins : sur la commune du Péage de Roussillon : 1 036 habitants.

## 2.4 Actions à mener

Il est proposé d'établir un bilan annuel des attributions par bailleurs, au niveau de l'EPCI et par communes, sous réserve du secret statistique. Ces éléments alimenteront le bilan du PPGDID

Actions à mener	Qui	Quand
Identifier les secteurs qui présentent des difficultés d'accueil particuliers	Bailleurs	2024 - 2025
Bilan annuel des attributions sur EBER et dans les QPV	Bailleurs Service de l'Etat Département (données) Pilote : EBER	Annuellement

## 3 LES MESURES PORTANT SUR L'ACCUEIL ET L'INFORMATION DES DEMANDEURS

Face à la pression de la demande et la complexité des processus d'attribution, l'accompagnement et l'information des demandeurs est un enjeu essentiel. Un demandeur bien informé est capable d'opérer des choix en fonction de sa situation individuelle et des capacités d'accueil du parc.

Pour permettre l'information des demandeurs, la loi ALUR prévoit notamment la mise en place d'un Service d'Accueil et d'Information du demandeur, SAID.

### 3.1 Les informations à délivrer à toute personne souhaitant déposer une demande de logement social et à tout demandeur

L'information développée auprès du demandeur doit répondre à plusieurs objectifs :

- communiquer sur les possibilités de démarches en ligne : enregistrement, renouvellement, suivi de son dossier : grâce au SNE
- délivrer une information qualitative permettant au demandeur d'orienter le plus efficacement possible sa demande au regard de l'offre du territoire,

Cette information doit permettre de :

- Renforcer l'information au demandeur afin de lui permettre d'être acteur de sa demande
- Faciliter les démarches des demandeurs et encourager l'autonomie des demandeurs
- Doter le demandeur des éléments d'information nécessaires à la définition de sa propre stratégie d'accès au logement social.
- Bénéficier entre partenaires d'indicateurs clairs, précis et mis à jour et les rendre intelligibles auprès des demandeurs.

Il existe plusieurs niveaux d'information à harmoniser à l'attention du public.

### 3.1.1 Les informations générales relevant du socle national

Les partenaires engagés dans le présent plan de gestion, s'engagent à fournir au public et aux demandeurs les informations suivantes :

- les règles générales d'accès au parc locatif social
- les modalités de dépôt de la demande et les pièces justificatives qui peuvent être exigées
- les procédures applicables sur l'ensemble du territoire national.

### 3.1.2 Les informations générales relevant du territoire d'EBER

Il s'agit notamment des informations suivantes :

- Les modalités d'enregistrement et de suivi des demandes
  - Les critères de priorité applicables, tels que décrits ci-après
  - Les critères de cotation
  - Les processus d'attribution des logements
  - Des données sur le parc de logements sociaux d'EBER : localisation, bailleurs, délais d'attente moyen
- Ces éléments seront mis à jour annuellement par EBER et transmis aux communes et services.

### 3.1.3 Les informations à l'attention des demandeurs de logement social

Il convient d'informer le demandeur de l'avancée de son dossier de demande : soit par le Portail Grand Public soit par un guichet.

## 3.2 Une multitude de lieux d'accueil des demandeurs à organiser

Il n'y a pas aujourd'hui sur EBER de lieu unique d'accueil des demandeurs.

**Le constat :** Coexistence, sur EBER, de plusieurs lieux d'accueil des demandeurs avec des missions différentes.

Les communes : service Accueil ou service Logement : recevoir les familles, expliquer comment déposer une demande de logement social, prendre les dossiers complétés avec les pièces demandées (justificatif d'identité...), enregistrer les demandes sous le SNE ou les transmettre à EBER pour enregistrement.

Les CCAS : en plus de l'accompagnement social, rédiger les fiches de signalement pour les dossiers relevant ou pouvant relever des situations de priorité (CCH). Transmettre ces fiches à EBER pour une présentation lors d'une prochaine Commission de Coordination Logement, CCL.

Les bailleurs sociaux : recevoir les familles, expliquer comment déposer une demande de logement social, prendre les dossiers complétés avec les pièces demandées (justificatif d'identité...), enregistrer les demandes sous le SNE.

Les services sociaux du Département : en plus de l'accompagnement social, rédiger les fiches de PALDHI pour les dossiers relevant ou pouvant relever des situations de priorité (CCH). Transmettre ces fiches à EBER pour une présentation lors d'une prochaine CCL.

En conservant les spécificités des différents services et organismes, il convient de préciser leurs missions et d'harmoniser leurs pratiques.

## Les objectifs :

### 1- Harmoniser l'accueil et les informations délivrées aux demandeurs :

**Objectif 1 :** Harmoniser l'information délivrée par les lieux d'accueil et par les guichets d'enregistrement, tant dans sa nature que dans le degré d'information fournie aux demandeurs.

**Objectif 2 :** Rédiger en commun un document d'accueil à remettre aux demandeurs.

**Objectif 3 :** Créer un réseau de partenaires permettant des échanges de pratiques et renforçant les compétences de chacun au profit d'une harmonisation du service rendu aux usagers.

En lien avec les services ressources humaines des communes, des formations ou des « temps d'échanges » pourront être proposées aux agents afin de renforcer les habitudes de travail en commun et de faire bénéficier d'un socle de compétence équivalents les différents agents : fonctionnement du SNE, accueil des publics particuliers (réfugiés...).

### 2- Réfléchir à la création d'un service d'information et d'accueil des demandeurs, SIAD

**Son rôle : renforcer l'information du public et la lisibilité du système d'accès au parc social.**

Le service d'information et d'accueil prévoit la mise en place, par les partenaires, d'au moins un lieu d'accueil commun sur le territoire de l'EPCI : ce lieu commun doit être co-crée et co-financé par l'ensemble des partenaires concernés et fournir des prestations renforcées comportant une fonction de conseil, d'aide aux démarches et, le cas échéant, d'orientation vers un accompagnement personnalisé. Il s'agit d'un lieu d'information mais aussi de conseil pour le demandeur.

**Objectif 4 :** Réfléchir à la création d'un SIAD. S'interroger sur un lieu d'accueil commun sur le territoire d'EBER ou sur la mutualisation des moyens pour conforter un lieu ou un service existant : Il peut s'agir d'une mutualisation des moyens des réservataires pour conforter un service existant : dans les locaux d'une association, d'une ADIL, d'une collectivité réservataire ou d'un bailleur...) déjà identifié par les demandeurs, dont les missions seraient étoffées pour couvrir l'ensemble des prestations prévues par la loi (conseils, aides aux démarches et informations).

La création de ce service s'accompagnera de la rédaction d'une charte d'accueil et d'information qui :

- définira les rôles, missions et suivi de chaque partenaire.
- intégrera les engagements en matière de qualité du service.
- définira des critères d'évaluation

Cette charte sera signée par tous les partenaires du SIAD pour une période donnée.

Il existe une expérience (au niveau communal) en ce sens à Grenoble, avec le Pôle Habitat social : [www.pole-habitat-social.fr](http://www.pole-habitat-social.fr)

La piste de la création d'un service mutualisé d'accueil des demandeurs en logement social sera à étudier avec le service de mutualisation d'EBER.

### 3.3 Des outils à faire connaître et à développer

#### 1- Les sites internet :

❖ **Le site national** : le portail grand public : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>

❖ **Le site internet de la Communauté de communes EBER** : <https://www.entre-bievreethone.fr>

Onglet : SERVICES ET DEMARCHES

LOGEMENT

LOGEMENT SOCIAL

❖ **Les sites des partenaires** : communes ; action logement : <https://www.actionlogement.fr>; des bailleurs sociaux ; des services sociaux ....

#### 2- Les plaquettes d'information :

EBER a établi une plaquette d'information (en annexe) à l'intention des communes et des services sociaux à destination des demandeurs. Cette plaquette détaille les étapes d'une demande de logement social.

D'autres plaquettes thématiques pourront être élaborées et mises à jour par EBER selon les besoins et les attentes des habitants et des partenaires.

### 3.4 Actions à mener

Actions à mener	Qui	Quand
Définir les relais d'information auprès du demandeur	Bailleurs Communes, services sociaux Services de l'Etat Pilote : EBER	2023 - 2024

Actions à mener	Qui	Quand
Elaborer les supports d'une information générale à l'attention des communes	Bailleurs Service de l'Etat Département (données) Pilote : EBER	2023 Mise à jour annuelle
Elaborer les supports d'une information générale à l'attention des demandeurs de logements sociaux	Bailleurs Service de l'Etat Département (données) Pilote : EBER	2023 Mise à jour annuelle
Mise à jour de ces supports	EBER	Annuellement
Harmoniser les pratiques Réfléchir à la mise en place d'un lieu unique d'accueil	Communes – services sociaux Bailleurs EBER	2024 - 2025



## 4 LES MESURES PORTANT SUR L'ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE

### 4.1 Une demande de logement social unique

Le CERFA de demande de logement social a été rendu plus lisible grâce à l'utilisation du Français facile à lire et à comprendre (FALC). Cette simplification se traduit par l'emploi d'un vocabulaire et d'une structure de phrases simples. La mise en page a été revue avec une taille de police augmentée et une harmonisation du document. Le respect de la RGPD et l'amélioration du suivi des publics prioritaires ont fait partie des objectifs de cette révision, menée en concertation avec l'USH, les bailleurs et les collectivités locales.

Le formulaire papier du CERFA permet de s'adresser à l'ensemble des demandeurs. La liste des pièces justificatives à fournir pour l'enregistrement et l'instruction de la demande de logement fait l'objet d'un arrêté du 19 avril 2022.

### 4.2 Un accès direct au SYSTEME NATIONAL D'ENREGISTREMENT

Afin de permettre la saisie, la consultation et le suivi des demandes de logement locatif social, un système informatique national d'enregistrement, le SNE, est en place. Les communes d'EBER peuvent : ne pas utiliser cet outil, utiliser l'outil en consultation ou utiliser l'outil en enregistrement

Dans les deux premiers cas, les demandes de logement sont transmises à EBER pour enregistrement. En application de l'article R441-2-5 du CCH, l'utilisation de cet outil est encadrée par la signature d'une convention qui fixe les conditions et les modalités de sa mise en œuvre.

18 conventions ont été signées en 2022 : 10 communes en mode consultation, 8 communes et EBER en mode enregistrement.

CONVENTIONS SNE		SANS CONVENTION
Anjou	consultant	Agnin
Assieu	consultant	Bellegarde-Poussieu
Auberives-sur-Varèze	consultant	Chalon
Bougé-Chambalud	consultant	Chanas
Cheyssieu	consultant	Cour-et-Buis
Clonas-sur-Varèze	consultant	Jarcieu
La Chapelle-de-Surieu	consultant	Moissieu-sur-Dolon
Les Roches-de-Condrieu	consultant	Monsteroux-Milieu
Saint-Alban-du-Rhône	consultant	Montseveroux
Vernioz	consultant	Pact
Ville-sous-Anjou	consultant	Pisieu
Beaurepaire	enregistreur	Pommier-de-Beaurepaire
Le Péage-de-Roussillon	enregistreur	Primarette
Roussillon	enregistreur	Revel-Tourdan
Sablons	enregistreur	Saint-Barthélemy
Saint-Clair-du-Rhône	enregistreur	Saint-Julien-de-l'Herms
Saint-Maurice-l'Exil	enregistreur	Saint-Prim
Salaise-sur-Sanne	enregistreur	Saint-Romain-de-Surieu
CC EBER	enregistreur	Sonnay

Depuis la loi ALUR qui a modifié l'article L.441-2-1 du CCH, le demandeur ne fournit qu'un seul exemplaire des pièces servant à la qualification ou à l'instruction de sa demande. On parle de « dossier unique » qui s'inscrit dans un esprit de simplification des démarches du demandeur et d'amélioration du service rendu.

Le SNE est ainsi le lieu unique d'enregistrement et de stockage de ces pièces justificatives, qui sont rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives de ce système.

### 4.3 Les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social

#### Dépôt d'un dossier en version PAPIER :

Les demandes de logements peuvent être déposées dans les différentes mairies d'EBER. Généralement, les demandeurs déposent leur dossier dans la 1ère commune de leur choix de logement.

Missions des services enregistreurs (communes et EBER) : Il n'existe de protocole sur les missions des services d'enregistrement suite à la réception d'une demande de logement.

#### Enregistrement de la demande par le demandeur de façon dématérialisée :

Le demandeur peut déposer son dossier de demande de logement social en mode dématérialisé sur le site <http://www.demande-logement-social.gouv.fr/>.

Après avoir enregistré sa demande de logement, le demandeur reçoit un numéro unique d'enregistrement, le NUD, sous un mois maximum.

La demande de logement est automatiquement consultable par tous les bailleurs sociaux présents sur EBER.

Lorsqu'un logement correspondant à ses attentes est disponible, le demandeur est contacté par un bailleur (ou un réservataire) pour compléter son dossier en vue d'être présenté en Commission d'Attribution du Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements, la CALEOL.

La demande de logement est valable un an à compter de la date de dépôt. Environ un mois avant la date anniversaire, une demande de renouvellement est envoyée (mail, sms ou courrier) au demandeur. Sans réponse de sa part, la demande est automatiquement radiée.

La loi encadre les motifs pour lesquels une demande peut être radiée : suite à l'attribution d'un logement, au non renouvellement de la demande (après un an) et à l'annulation de la demande (suite à une demande écrite).

Il est important que le dossier de demande de logement soit actualisé par le demandeur.

## 5 LE FONCTIONNEMENT DES BAILLEURS SOCIAUX

Ce paragraphe définit dans les grandes lignes les missions des bailleurs sociaux. Chacun ayant son propre fonctionnement.

### 5.1 De la désignation à l'attribution d'un logement social

La désignation des candidats à présenter en commission d'attribution du logement, CALEOL, est effectuée par le réservataire des logements (Etat, Action Logement Service, commune, EPCI...). En l'absence de réservation, c'est le bailleur qui désigne les candidats.

#### COMPLETITUDE DU DOSSIER :

Pour instruire une demande avant présentation à la CALEOL, le bailleur est susceptible de demander des pièces manquantes ou incomplètes au candidat concernant sa situation familiale, professionnelle ou financière, son logement actuel ainsi que le ou les motifs de demande de logement.

#### PROPOSITION

Le bailleur propose un logement correspondant au profil du candidat en prenant également en compte:

- La distance entre le logement et le lieu de travail
- la mobilité par rapport au bassin d'emploi
- La proximité avec les équipements répondant aux besoins du demandeur

Une visite du logement peut être faite avant le passage en CALEOL.

**LE PASSAGE EN CALEOL : Seules les CALEOL sont compétentes pour attribuer un logement.**

La CALEOL, se réunit au moins une fois tous les deux mois et est composée :

- du bailleur
- de la commune
- du réservataire du logement si celui-ci est réservé
- de l'Etat
- des associations d'insertion
- des associations de locataires

Le bailleur présente à la CALEOL trois candidats pour un logement. La CALEOL décide souverainement et en toute transparence du candidat retenu. La notification du résultat aux candidats se fait dès la fin de la commission.

Le candidat reçoit un courrier lui notifiant si son dossier a été retenu sur le logement, ainsi que le cas échéant, son rang d'attribution. Lorsqu'une demande est classée en rang 1 ou que les demandeurs classés aux rangs précédents ont refusé le logement, le candidat peut accepter ou refuser le logement. Quand une candidature n'est pas retenue pour un logement, le candidat reçoit une notification lui indiquant le motif de non-attribution.

L'information relative aux attributions est transmise aux réservataires.

Dossier DALO : Un courrier spécifique est transmis par les bailleurs aux candidats DALO qui ont eu une attribution de logement en CALEOL : les candidats sont informés que s'ils refusent le logement, ils peuvent perdre leur priorité DALO.

## 5.2 Les mutations dans le parc social

Comme dans le reste du département, EBER affiche un taux de demandeurs de mutation élevé : 37% des demandeurs résident déjà dans le parc social. Une analyse plus approfondie de leur profil et des motifs de leur demande permettra d'affiner la connaissance de leur besoin.

Pour ce qui concerne les parcours résidentiels et les mutations internes, les bailleurs sociaux mettent en œuvre les orientations définies dans le cadre de la loi MOLLE (mesures destinées à accroître la mobilité dans le parc locatif social, en cas notamment de sous-occupation du logement ou de dépassement de 100% des plafonds de ressources), et déclinées dans les objectifs de leurs CUS, leurs Conventions d'Utilité Sociale, en fonction des caractéristiques de leur patrimoine.

La mutation peut également permettre de satisfaire les locataires en leur offrant l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel par un échange de logement au bénéfice d'un gain de confort d'habitation mais aussi dans le cadre de l'accompagnement du vieillissement des locataires pour prolonger autant que faire se peut leur maintien à domicile.

Chaque bailleur a un mode de fonctionnement qui lui est propre en matière de réponse aux demandes de mutation. Il est décliné dans leur règlement intérieur. L'objectif est que la satisfaction de la demande de mutation s'intègre dans un parcours résidentiel positif, c'est-à-dire ascendant et choisi par le ménage, au sein du parc social de notre territoire. Pour une meilleure occupation du parc social, il convient de favoriser les mutations internes.

Une autre situation de mutation est celle inter-bailleur pour le traitement, notamment, des situations des ménages menacés d'expulsion ou en impayé de loyer.

## 5.3 Actions à mener

Actions à mener	Qui	Quand
Travail avec les bailleurs pour un meilleur suivi des attributions	Bailleurs Etat	2023 - 2024
Travail partenarial sur la gestion des demandes de mutation : définition des mesures permettant de favoriser les mutations internes	Bailleurs Réservataires Pilote : EBER	2023 - 2024

## 6 LES MESURES PORTANT SUR LA GESTION DES DEMANDES PRIORITAIRES

### 6.1 Les critères de priorité

La loi Egalité et Citoyenneté unifie les critères de priorité à prendre en compte dans tous les documents programmatiques et contractuels de la politique d'attribution et dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements par les commissions d'attribution.

Les publics prioritaires sont définis par l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ils concernent :

- les ménages DALO définis par l'article L441-2-3 du CCH
- les publics prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH.

Sur EBER, les ménages pouvant être reconnus prioritaires au titre de l'article L 441-1 du CCH sont signalés par les communes et les services sociaux à la Communauté de communes afin d'être présentés en Commission de Coordination Logement.

A noter : La loi DALO permet aux demandeurs qui remplissent l'un des critères de priorité DALO ou justifient d'un délai d'attente supérieur à 13 mois pour EBER, de déposer un dossier auprès de la commission de médiation afin de faire étudier leur situation. Pour information, l'arrêté Préfectoral sur les délais anormalement long date de 2007.

### 6.2 Une Commission de Coordination Logement au cœur du dispositif

Par délibération n°2019/229, en date du 10 juillet 2019, la Communauté de communes EBER a mis en place une Commission de Coordination du Logement. Présidée par un représentant de l'EPCI, la CCL est composée du Préfet, des maires des communes d'EBER, de représentants des bailleurs sociaux, des représentants du Département, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentant des associations et des services travaillant pour le logement des personnes défavorisées.

La CCL a deux missions :

- une mission obligatoire : l'évaluation et le suivi des objectifs de la Commission Intercommunale d'Attribution, CIA
- une mission optionnelle : l'examen des situations des ménages les plus en difficultés en application de l'article L.441-1 du CCH. (En annexe 1) et leur transmission à la DDETS pour un positionnement sur les logements disponibles du Contingent Préfectoral.

La CCL se réunit toutes les 6 semaines environ. Elle fait l'objet d'un compte rendu qui est transmis à l'ensemble des membres.

Aujourd'hui, cette commission fonctionne bien et permet les échanges entre ces différents membres sur leurs pratiques comme sur les situations individuelles. A noter qu'Action Logement Services ne participe pas à la CCL.

## 6.3 Les contingents des réservataires

### Le contingent préfectoral :

L'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) pose le principe du droit à réservation de logements sociaux par l'Etat au profit des personnes reconnues prioritaires par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Des conventions de réservation sont signées entre l'Etat et chacun des bailleurs sociaux possédant du patrimoine dans le département. Pour mémoire, le total des logements réservés par le préfet ne peut représenter plus de 30% du total des logements de chaque organisme bailleur, dont au plus 5% au bénéfice des agents civils de l'Etat

### Les autres contingents : Action logement Services, collectivités territoriales

L'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit également que des conventions de réservation puissent être conclues entre une collectivité territoriale et un organisme HLM, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière.

Action Logement Services gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Une de ses missions est d'accompagner financièrement les bailleurs avec des contreparties sous forme de réservations locatives afin de favoriser l'accès au logement des salariés dans le parc social et intermédiaire, et donc à l'emploi.

### Etat des lieux

En vue de la mise en place de la gestion en flux des logements sociaux, le recensement des logements par réservataire est en cours : il est achevé pour le réservataire Etat et en cours d'achèvement pour Action Logement. Les conventions de gestion en flux entre réservataires et organismes bailleurs devront être signées avant le 23 novembre 2023.

## 6.4 Actions à mener

Actions à mener	Qui	Quand
Poursuivre le travail de la Commission de Coordination Logement, la CCL	Pilote : EBER	En cours



## 7 L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

### 7.1 Contexte départemental et contexte local

L'accompagnement social lié au logement s'inscrit dans le cadre :

- de la Loi 90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement, dite Loi Besson et visant à mettre en œuvre du Droit au Logement
- de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009 et par la circulaire du 19 juillet 2010 relative à l'accompagnement vers et dans le logement,
- du Plan départemental d'action pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées en Isère 2022-2028 (PALHDI), signé le 8 juillet 2022
- du règlement intérieur du Fonds Solidarité pour le Logement (FSL)
- de l'instruction du 31 mars 2022 relative aux missions des services intégrés d'accueil et d'orientation pour la mise en œuvre du service public de la rue au logement.

L'accompagnement social lié au logement est une action personnalisée et spécialisée qui est menée auprès d'un ménage dans le domaine du logement. Elle est à distinguer de l'action globale qui est la prise en charge de l'ensemble des difficultés d'un ménage, et ne doit pas être confondue non plus avec les obligations des bailleurs en matière de gestion locative.

Cet accompagnement met en œuvre un ensemble d'actions adaptées permettant à chaque ménage concerné d'acquiescer en fonction de sa situation une autonomie en vue d'accéder ou de se maintenir dans un logement décent et indépendant.

#### **L'accompagnement vers et dans le logement : l'AVDL**

L'AVDL s'inscrit dans le cadre de la politique du Logement d'Abord.

Ce dispositif d'accompagnement social centré sur le logement à destination de ménages dont la situation sociale et le parcours représentent un frein, soit à l'accès au logement de droit commun, soit au maintien dans le logement qu'ils occupent. L'AVDL met en place des mesures ciblées pour l'accès et le maintien dans le logement de ménages en plus grandes difficultés sociales.

#### **Le rôle des acteurs de terrain : le Centre médico-social de Roussillon, les Centres Communaux d'Action Sociale, les services logements des communes.**

Aujourd'hui sur EBER, ce sont ces acteurs de terrain qui établissent les diagnostics sociaux et sollicitent les demandes d'AVDL auprès du SIAO afin que ce dernier mandate l'association pour exercer les mesures d'accompagnement.

#### **Autres mesures d'accompagnement :**

Par ailleurs les acteurs de terrain peuvent orienter les demandeurs vers d'autres dispositifs d'aides qui existent. Ces derniers les accompagnent dans le montage des dossiers, des demandes en ligne....

## 7.2 Les dispositifs d'hébergement en deux mots

En matière de types d'hébergement social, trois principaux dispositifs coexistent à EBER.

ORGANISME	NOMBRE DE PLACES	NOMBRE D'UNITES	COMMUNE
<b>Le dispositif d'hébergement d'urgence : compétence de l'Etat</b>			
MFI Les Sables Pour les femmes victimes de violence	5 (enfants compris)		Salaise sur Sanne
<b>Le dispositif d'hébergement des demandeurs d'asile : piloté par l'Etat</b>			
ADOMA – Le Limousin	126	55	Le Péage de Roussillon
ADOMA -			Chanas
<b>Le dispositif d'hébergement d'insertion et de logement adapté</b>			
<b>Les Résidences Sociales</b>			
ADOMA – Le Limousin	85	85	Le Péage de Roussillon
MFI – Les Sables : Foyer de jeunes travailleurs	43	41 logements	Salaise sur Sanne
<b>L'hébergement temporaire</b>			
MFI – Les Sables	22	11 logements	Salaise sur Sanne

### Zoom sur le Système Intégré d'Accueil et d'Orientation : le SIAO

Le SIAO est instauré par le Code de l'Action Sociale et des familles. Ce dispositif comprend les acteurs mentionnés à l'article D. 345-8 de ce code : le service d'appel téléphonique dénommé 115, les accueils de jour, les équipes mobiles (SAMU sociaux, maraudes) et les services d'accueil et d'orientation (SAO).

Suite à la refondation du secteur de l'hébergement et en application de la Loi Alur, l'Isère a mis en place un SIAO unique pour gérer les demandes d'insertion, d'urgence et l'accès au logement adapté. Le SIAO reçoit les demandes d'AVDL accès et maintien, et statue via sa commission AVDL.

## 7.3 Actions à mener

Actions à mener	Qui	Quand
Faire connaître au public et aux partenaires, les organismes qui existent et leur fonctionnement	Communes Services sociaux Pilote : EBER	2023 - 2024 Mise à jour annuelle
Analyser l'organisation actuelle et les éventuels manques du territoire	Communes Services sociaux Pilote : EBER	2023 - 2024 Mise à jour annuelle
Etablir des fiches de présentations des structures d'hébergement sur le territoire	Communes Partenaires sociaux Pilote : EBER	En cours

## 8 LES MESURES PORTANT SUR LA MISE EN PLACE DE LA COTATION DE LA DEMANDE

### 8.1 Cadre législatif et règlementaire

- La loi ELAN confirme les dispositions de la réforme des attributions instaurée par la LEC du 27 janvier 2017 et rend obligatoire un système de cotation pour les demandes.
- La loi « 3DS » fixe un objectif de mise en œuvre de la cotation au plus tard le 31 décembre 2023.
- Le décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019, relatif à la cotation de la demande de logement social, codifié aux articles R.362-2, R441-2-10 à R441-2-17 du CCH, détermine les modalités de mise en œuvre de ce système.

Le système de cotation de la demande est un **outil d'aide à la décision**, tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux, en vue de la mise en œuvre du droit au logement, de l'égalité des chances des demandeurs et de la mixité sociale des villes et des quartiers. Le système de cotation permet de qualifier les demandes de logement sur la base de critères objectifs, partagés et pondérés. Il permet également l'information du demandeur.

Chaque EPCI doit concevoir son système de cotation (choix des critères de cotation et coefficients pondérateurs) **qui s'applique de manière uniforme à l'ensemble des demandes de logement** sur le territoire concerné.

La cotation est ensuite intégrée dans le dispositif de gestion de la demande. Le public et les demandeurs de logement social reçoivent une information appropriée sur le système mis en place. Les demandeurs pourront s'informer sur le Portail Grand Public (PGP) ou auprès d'un guichet SNE sur le système de cotation retenu au sein de l'EPCI et sur la cotation de leur propre demande (positionnement, délai moyen d'attente, caractère prioritaire ou non de la demande).

En application de l'article R442-2-10 du CCH, le PPGDID doit prévoir la périodicité et les modalités spécifiques pour l'évaluation du système de cotation.

Le PPGDID précise les cas dans lesquels le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur a des effets sur la cotation de la demande et ses conséquences.

#### Principes de la cotation

La cotation consiste à attribuer une note à chaque demande de logement social en fonction de critères choisis localement, associés éventuellement à une pondération. Les demandes de mutation peuvent avoir une cotation distincte.

La grille de cotation traduit :

- les objectifs d'attribution poursuivis par EBER
- les enjeux respectifs de chacun des réservataires.

#### Articulation avec le PALHDI

Le PALHDI 2022-2028, adopté le 1<sup>er</sup> février 2022 par le Comité Responsable du Plan, le COREP, a décidé de prioriser les ménages DALO et les publics concernés par l'une des treize situations décrites dans l'article L441-1 du CCH.

## 8.2 Pour EBER

En 2021, EBER a engagé la réflexion sur la cotation de la demande avec ses partenaires (communes, département). Le travail a été présenté lors de la réunion de lancement de la CIL le 1<sup>er</sup> octobre 2021. EBER s’est appuyée sur le modèle de cotation du SNE. Les autres EPCI de l’Isère ayant fait le même choix, cela permet une cohérence d’ensemble à l’échelle du département et une meilleure lisibilité pour les demandeurs. Ces critères sont identiques pour les nouvelles demandes et les mutations.

Le système de cotation proposé est compatible avec les orientations adoptées par la CIL et approuvées :

- Agir sur l’offre pour rééquilibrer le peuplement
- Mieux répondre aux publics prioritaires
- Favoriser la mixité sociale et géographique

Comme demandé par les services de l’Etat et conformément aux orientations du PALDHI, EBER a priorisé les ménages DALO et ceux listés dans l’article L441-1 du CCH.

Zoom sur le 7<sup>ème</sup> critère : le 1<sup>er</sup> quartile. Cet indicateur devient l’indicateur de ressources afin de permettre d’atteindre l’objectif d’attribution en et hors QPV. Attention : il ne correspond pas au critère de solvabilité des ménages (les APL doivent être prises en compte également).

### Evaluation

Le système de cotation sera évalué chaque année afin de mesurer sa contribution à l’atteinte des objectifs légaux et locaux en matière d’attribution.

## 8.3 La grille de cotation d’EBER

GRILLE DE COTATION EBER			
	ORDRE DE CLASSEMENT	CRITERES	NOTE
CRITERES OBLIGATOIRES	1	DALO	1000
	2	Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé	100
	3	Personnes dépourvues de logement et d’hébergement	100
	4	Personnes en situation de handicap	100
	5	Personnes victimes de viol ou d’agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords	100
	6	Personnes menacées d’expulsion sans relogement	100
	7	1 <sup>ER</sup> quartile des demandeurs	100
	8	Logement indigne	100
	9	Logement non décent avec au moins un mineur	80
	10	Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d’insertion sociale et professionnelle	80

	<b>11</b>	Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	80
	<b>12</b>	Personnes hébergées par des tiers	80
	<b>13</b>	Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	80
	<b>14</b>	Sur occupation avec au moins un mineur	80
	<b>15</b>	A vécu une période de chômage de longue durée	60
	<b>16</b>	Appartement de coordination thérapeutique	60
	<b>17</b>	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	60
<b>CRITERES FACULTATIFS</b>	<b>1</b>	Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	6
	<b>2</b>	Divorce ou séparation	6
	<b>3</b>	Loyer trop élevé	6
	<b>4</b>	Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	6
	<b>5</b>	Logement non décent	6
	<b>6</b>	Changement du lieu de travail	6
	<b>7</b>	Naissance attendue dans un logement trop petit	6
	<b>8</b>	Sur occupation (nombre de pièce)	6
	<b>9</b>	Logement bientôt démolit	6

## 8.4 Les objectifs à poursuivre

### 1- La mise en place concrète de cette cotation dès le second semestre 2023 :

Il conviendra de définir avec les partenaires le planning de mise en œuvre de cette cotation. Le système de cotation devra être opérationnel au plus tard le 31 décembre 2023

### 2- La mise en place d'une information à l'attention des demandeurs :

L'information transmise aux demandeurs est définie par le décret du 17 décembre 2019 susvisé.

Doivent être communiqués aux demandeurs :

- Les critères et leur pondération
- La cotation de leur demande
- La distribution des cotations des demandeurs pour une demande analogue
- Le délai moyen d'attente pour une demande analogue
- Les cas dans lesquels les refus de logement ont des effets sur la cotation de la demande et la nature de ces effets.
- Le caractère prioritaire de sa demande (au sein de l'article L441 du CCH) sous réserve de la vérification de cette situation au moment de l'instruction de la demande.

Cette information pourra être communiquée au demandeur dans le cadre du SIAO. La délivrance de cette information sera alors l'occasion de la vérification ou la fiabilisation du contenu de la demande avec le demandeur lui-même.

## 8.5 Actions à mener

Actions à mener	Qui	Quand
Définir un planning de mise en œuvre de l'information	Bailleurs, communes, services sociaux, Etat	2023
Communiquer sur la grille de cotation une fois validé à l'attention de l'ensemble des partenaires et à l'attention des demandeurs	Pilote : EBER	2023

## 9 LES MESURES CONCERNANT LE SUIVI ET L'ÉVALUATION DU PLAN

La durée de validité et le processus de suivi et d'élaboration sont définis par le décret n° 2015-524 du 12 mai 2015 sus-visé :

**Durée de validité : 6 ans**, pouvant être prorogée d'1 an, renouvelable une fois (dans l'attente d'un nouveau plan)

**Procédure d'évaluation :**

- Tous les ans : bilan de la mise en œuvre :
  - soumis à la CIL pour avis
  - soumis à l'EPCI pour approbation
- À 3 ans après l'entrée en vigueur du plan : bilan triennal établi par l'EPCI, soumis au représentant de l'Etat et à la CIL pour avis et rendu public
- A 5 ½ ans après l'entrée en vigueur du plan (6 mois avant la fin de validité) : évaluation du plan et de sa mise en œuvre, conduite par l'EPCI avec l'Etat, la CIL et les partenaires associés à son élaboration et rendue publique

## 10 PRECISIONS SUR LES DONNEES

Les données Observatoire Départemental de l'Isère, ODH, sont les données issues du RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) au 1<sup>er</sup> janvier 2021, mises à disposition en février 2022 par la DREAL Auvergne Rhône-Alpes et du SNE.



## 11 ACRONYME

CALEOL	Commission d'Attribution du Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements
CCH	Code de la Construction et de l'Habitat
CCL	Commission de Coordination Logement
CIL	Commission Intercommunale du Logement
FSL	Fonds Solidarité pour le Logement
PALHDI	Plan départemental d'action pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées
RGPD	Règlement Général sur la Protection des Données
SIAD	Service d'Information et d'Accueil du Demandeur
SNE	Système National d'Enregistrement des demandes de logement social
SYPLO	Système Priorité Logement

## GLOSSAIRE

Commission de coordination logement : la CCL. Instance d'EBER qui réunit toutes les 6 semaines les représentants d'EBER, des communes enregistrees sous le SNE, des principaux bailleurs sociaux, des structures d'hébergement, les structures de logements provisoires, du Centre Médico Social de Roussillon, de l'APMV, Action Promotion en Milieu Voyageur et de la DDETS.

Parc locatif social : le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux.

Logement conventionné : logement ayant fait l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur du logement. Cette convention donne droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi. Dans les DROM, le conventionnement à l'APL n'existe pas.

Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a modifié la géographie prioritaire de la ville. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville se sont substitués aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) en janvier 2015. Ainsi, l'appartenance à un QPV a remplacé l'appartenance à une ZUS dans le répertoire au 1er janvier 2016.

Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier N-1 et le 1er janvier N. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

Parc locatif social récent : ensemble des logements sociaux mis en service depuis 5 ans et moins.

Taux de vacance : nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location, hors logements vides pour raison technique, rapporté au nombre de logements proposés à la location.

Taux de vacance structurelle : taux de logements vacants depuis plus de 3 mois.

Taux de mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1er janvier de l'année N et a pris effet dans le courant de l'année N-1.

Logements vides : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

Surface habitable : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Loyer moyen (€/m<sup>2</sup>) : somme des loyers divisée par la somme des surfaces habitables des logements loués au 1er janvier de l'année N.

DPE : le diagnostic de performance énergétique donne un aperçu de la performance d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre associées. Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation, excepté ceux destinés à être occupés moins de quatre mois par an. Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le professionnel utilise deux étiquettes : une étiquette « énergie » indiquant la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kWh/m<sup>2</sup>/an) à G (consommation importante, supérieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an), et une étiquette « effet de serre » indiquant l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre sur une échelle allant de A (émission faible, inférieure à 6 kg d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>/an) à G (émission importante, supérieure à 80 kg d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>/an). Dans cette publication, un DPE est considéré comme réalisé si le bailleur renseigne une date de réalisation de ce DPE. Toutefois certains bailleurs peuvent renseigner cette date sans remonter le résultat de ce diagnostic. Dans ce cas, nous n'avons pas d'étiquette pour ce DPE.

Financements :

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration ;

PLUS : Prêt locatif à usage social. Les logements financés en Prêt locatif aidé ordinaire (PLA) appartiennent aussi à cette catégorie ;

PLS : Prêt locatif social ;

PLI : Prêt locatif intermédiaire.

La loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement) impose à certaines communes un taux minimum de logements sociaux (20 % ou 25 %). Pour atteindre cet objectif avec un bon équilibre de la production, la part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30 % des logements sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30 %. Si la part des logements sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 20 % des logements sociaux à réaliser.

## ANNEXE 1 - Extrait de l'article L441-1 du CCH dans sa version en vigueur au 10 aout 2022

Publics prioritaires :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
  - b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
  - c) 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 ;
  - d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
  - e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
  - f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
  - g) 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 ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
  - g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes
    - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
    - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
  - h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
  - i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
  - j) 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 ;
  - k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
  - l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
  
  - m) 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.
- Dans l'attente du décret d'application pour ce dernier point.

## ANNEXE 2 PLAQUETTE D'INFORMATION EBER – JUILLET 2022



# DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL : LES ÉTAPES

Information aux communes pour renseigner les particuliers - mise à jour juillet 2022

## 1 DÉPOSEZ VOTRE DEMANDE

➤ **SUR INTERNET : CRÉEZ VOTRE COMPTE UTILISATEUR ET ENREGISTREZ VOTRE DEMANDE**  
Rendez-vous sur : [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr)

➤ **EN MAIRIE OU CHEZ UN BAILLEUR SOCIAL, EN VERSION PAPIER**



Pièces obligatoires à joindre : pièce d'identité , avis d'imposition N-2 et numéro de sécurité sociale.  
En cas de problème de santé, de perte d'autonomie ou de handicap, complétez la partie *Handicap*.

## 2 RECEVEZ UNE ATTESTATION D'ENREGISTREMENT

Conservez précieusement ce document sur lequel est noté **VOTRE NUMÉRO DE DEMANDE** de logement social.

Votre demande est automatiquement consultable par tous les bailleurs du territoire.

## 3 CONTACTEZ LES BAILLEURS SOCIAUX

Consultez les sites des bailleurs sociaux (Alpes Isère Habitat (ex-OPAC), ADVIVO, Habitat Dauphinois, SDH...), Bienvéo, les petites annonces ou Action Logement (pour les salariés du secteur privé).

Les bailleurs vous contactent lorsqu'un logement qui correspond à votre demande est disponible.

## 4 VOTRE DEMANDE EST EXAMINÉE

**EN COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DES BAILLEURS SOCIAUX.**

Un logement peut vous être attribué, que vous pouvez accepter ou refuser.



**VOTRE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL DOIT ÊTRE RENOUELÉE TOUTS LES ANS.**

Plus d'informations sur : [entre-bievreetrhone.fr/services-et-demarches/logement](http://entre-bievreetrhone.fr/services-et-demarches/logement)

**ZOOM SUR LA COMMISSION DE COORDINATION LOGEMENT** : cette commission regroupe les représentants de l'État, de la Communauté de communes EBER, des communes, des services sociaux et des bailleurs sociaux. Elle se réunit au sein de la Communauté de communes pour étudier les demandes pouvant être reconnues prioritaires par les services de l'État en application de l'article L. 441-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**NB : Ni la Communauté de communes EBER, ni les communes du territoire n'attribuent de logement.**

## ANNEXE 3 Autres services et outils existants (liste non exhaustive)

### ❖ Le dispositif de location choisie :

L'article 97 de la loi ALUR prévoit la possibilité pour les EPCI d'initier des méthodes de location choisie, dont les modalités doivent être formalisées dans le PPGDID.

La location choisie modifie la logique d'attribution en la transformant en un processus actif pour le demandeur qui se positionne directement sur les logements disponibles. L'instruction de la demande reste inchangée : elle est faite par le bailleur et la décision d'attribution prise par la CALEOL.

L'Union sociale de l'Habitat (USH) a lancé un site répertoriant les offres de logements sociaux, tant à la location qu'à la vente : <https://www.bienveo.fr>.

Ce site recensera à terme, tous les logements sociaux disponibles en France. En plus des photos et des caractéristiques du bien (surface, nombre de pièces, étiquette énergétique etc.), chaque annonce précise les plafonds de ressources à ne pas dépasser pour pouvoir faire sa demande, selon la région et la taille de la famille. Candidats et bailleurs sont ensuite mis en relation via un formulaire de contact, avant un examen attentif du dossier d'accession par l'organisme HLM.

Exemple près de chez nous :

Le Pays Voironnais a décidé d'expérimenter la location active dans une démarche interbailleurs. L'objectif pour ce territoire est de donner à voir l'offre libérée dans toute sa diversité. Toutes les 4 libérations, un logement est mis en ligne, avec possibilité de décaler si concentration sur un site à forte rotation, ou sur une typologie de logement

### ❖ Le soutien à l'accès à la propriété des ménages modestes :

Un organisme HLM peut prendre l'initiative de vendre les logements qu'il gère à leurs locataires, sous certaines conditions. Pour faciliter l'accès à la propriété à des ménages modestes de façon pérenne, l'État soutient des dispositifs comme la location accession à la propriété immobilière et le prêt dit « PLSA » ou encore le bail réel solidaire qui, en dissociant le foncier du bâti, permet aux ménages de devenir propriétaires à moindre coût.

#### L'accession sociale :

Il s'agit de donner la possibilité aux familles d'acheter un logement en dessous du prix du marché, sous conditions de revenus. 3 options : achat sur plan, acquisition d'un logement déjà existant ou bien location-accession.

#### Le prêt social de location-accession (PSLA) :

Le prêt social de location-accession (PSLA) facilite l'accès à la propriété d'un ménage modeste sans apport initial. Le ménage loue d'abord le logement neuf agréé par l'État et verse une redevance. Le ménage peut ensuite devenir propriétaire du logement à un tarif préférentiel et bénéficier d'aides.

### ❖ La plateforme AL'in.fr : plateforme locative entièrement digitalisée d'Action Logement Service

A l'attention des salarié(e)s d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus (50 salariés et plus si vous relevez du régime agricole), avec des revenus modestes, à la recherche d'un logement social.