

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 02/10/2023

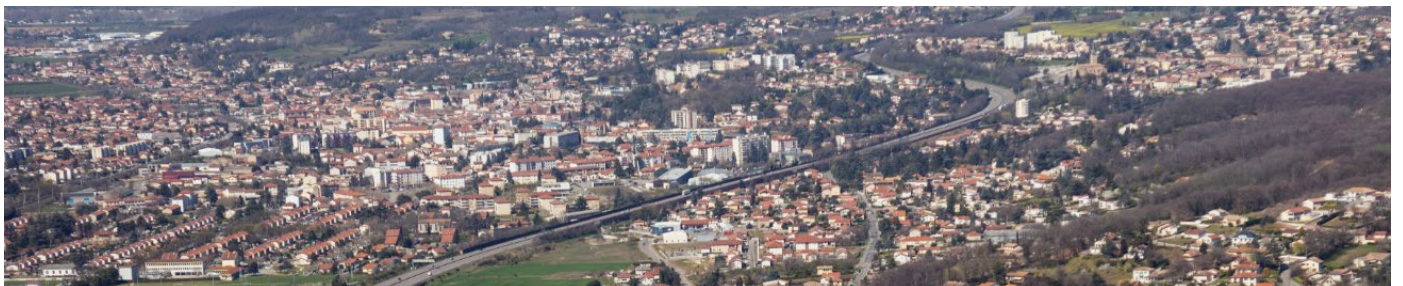
ID : 038-200085751-20230925-D_2023_259-DE



PRÉFET
DE L'ISÈRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION D'EBER 2023 - 2029



Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône
Rue du 19 mars 1962 – 38556 St Maurice l'Exil cédex

Table des matières

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LE CONTEXTE LOCAL	4
1.1 Le cadre réglementaire	4
1.2 Le contexte local : Rappel des orientations stratégiques retenues	5
1.3 L'objet de la convention	5
1.4 Champ d'application de la convention	5
1.5 Durée de la convention intercommunale d'attribution	5
1.6 Le diagnostic du parc de logements sociaux d'EBER	5
2. LES PUBLICS CONCERNES PAR LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION INTERCOMMUNALE	6
2.1 Les ménages DALO : article L441-2-3 du CCH	6
2.2 Les publics prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH	6
3. LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION	8
3.1 Synthèse des actions liées aux orientations	8
3.2 Orientation 1 : Agir sur l'offre pour rééquilibrer le peuplement	9
3.3 Orientation 2 : Mieux répondre aux publics prioritaires	12
3.4 Orientation 3 : Favoriser la mixité sociale et géographique	14
3.5 Orientation 4 : Animer, suivre et évaluer la CIA	17
4- LES ENGAGEMENTS QUANTITATIFS DES BAILLEURS ET DES RESERVATAIRES	18
5. LES SIGNATAIRES	18
PRINCIPAUX ACRONYMES et LEXIQUE	20

Entre

La **Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône**, représentée par sa Présidente, désignée ci-après « EBER »

D'une part

Et

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de l'Isère

Et

Le Conseil Départemental de l'Isère, représenté par son Président, désigné ci-après « le Conseil Départemental »

Et

Les communes Réservataires, représentées par leur maire,

Et

Les principaux bailleurs sociaux présents sur le territoire : Alpes Isère Habitat, Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH), Habitat Dauphinois, ADVIVO, 3F, ERILIA, SFHE et PLURALIS

Désignés ci-après « les bailleurs sociaux »

Et

Action Logement Services, représenté par le Directeur Régional Auvergne Rhône Alpes

D'autre part,

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LE CONTEXTE LOCAL

1.1 Le cadre réglementaire

- ❖ Une réforme de la politique du logement social a été engagée dès 2014 au moyen de plusieurs lois, qui portent notamment sur la gestion de la demande et des attributions :
 - la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi Ville) qui a introduit la nécessité d'une action multi partenariale pour le peuplement des quartiers de la politique de la ville et a prévu la CIA ;
 - la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite loi Alur) qui a introduit plus de transparence dans la gestion de la demande et l'attribution des logements sociaux et amorcé une réforme des attributions ;
 - la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (dite loi Egalité-citoyenneté) qui réforme les attributions en articulant la nécessité d'accueillir davantage de ménages prioritaires au sein du parc social avec les enjeux d'équilibres territoriaux ;
 - la loi du 23 novembre 2018 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) qui rend obligatoire la cotation de la demande et la gestion en flux des contingents ;
 - la loi du 7 février 2022 relative à la protection des enfants
 - la loi 3DS du 21 février 2022, relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, reporte la cotation à la demande de logement social au 31 décembre 2023 et la gestion en flux au 24 novembre 2023. Des dispositions relatives au régime des attributions de logements sociaux ont été ajoutées, notamment :
 - le renforcement de l'effectivité de la mesure de la loi LEC imposant au moins 25% d'attributions hors QPV à des ménages du premier quartile : la loi 3 DS prévoit des modalités de contrôle du bailleur et des sanctions en cas de non-respect de l'obligation ;
 - l'instauration, par chaque bailleur, d'une cotation des "résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale" afin d'identifier les plus fragiles selon des critères définis en Conseil d'État. Dès lors, le refus d'attribution d'un ménage sur une telle résidence pour "motif de mixité" est autorisé mais il est alors proposé au demandeur le premier logement qui se libère, adapté à sa situation.
- ❖ Les conditions d'attribution des logements et les plafonds de ressources sont codifiés aux articles L441 à L441-2-9 du CCH.
- ❖ Le titre II de la loi égalité-citoyenneté repose sur la combinaison du droit au logement et de la mixité sociale en insistant sur l'égalité des chances : « L'attribution des logements sociaux doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville » (Article L. 441 du code de la construction et de l'habitation, modifiée par l'article 70 de la loi égalité-citoyenneté).

Un nouveau cadre simplifié de pilotage des attributions et de la gestion de la demande est prévu :

- la **conférence intercommunale du logement (CIL)**, rendue obligatoire par la loi relative à l'égalité et la citoyenneté, élabore les orientations en matière d'attributions.
- ces orientations sont déclinées dans la présente **convention intercommunale d'attribution (CIA)**, document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions de logements sociaux et d'accompagnement social des ménages.

Ces documents viennent s'articuler avec d'autres documents stratégiques parmi lesquels le contrat de ville et le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID).

1.2 Le contexte local : Rappel des orientations stratégiques retenues

Lors de la première réunion de la CIL en octobre 2021, les enjeux suivants ont été retenus :

- Placer l'intercommunalité en position de chef de file de la politique locale des attributions de logements sociaux
- Mettre en œuvre de manière concertée avec les communes et les partenaires, les orientations de la politique intercommunale des attributions
- Mettre en place dans le cadre du plan partenarial un dispositif de gestion partagée de la demande de logement et un service d'accueil et d'information coordonné.

La CIL a alors adopté les trois orientations qui suivent :

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

1.3 L'objet de la convention

La CIA constitue la déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la CIL et engage chaque partenaire signataire dans la mise en œuvre d'actions visant l'atteinte des objectifs fixés par cette dernière.

La CIA fixe des objectifs d'attribution de logements sociaux dans le respect de la mixité sociale dans les quartiers, conformément aux objectifs de la loi LEC, afin de :

- Loger les publics les plus en difficultés sociales ou économiques
- Favoriser la mixité sociale et l'équilibre entre les communes à l'échelle d'EBER

1.4 Champ d'application de la convention

La Convention s'applique dès sa signature sur les 37 communes constituant le territoire de la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône.

1.5 Durée de la convention intercommunale d'attribution

Les dispositions de la présente Convention, s'appliquent dès la signature de celle-ci, et ce pour une durée de six ans sur la période 2023-2029. Les objectifs d'attributions seront revus à mi-parcours, à l'occasion d'un bilan triennal.

1.6 Le diagnostic du parc de logements sociaux d'EBER

Les données de cadrage du parc de logements sociaux d'EBER sont regroupées dans un document annexe : « Le parc des logements sociaux d'EBER en chiffres – en 2021 ».

Il sera actualisé chaque année.

2. LES PUBLICS CONCERNES PAR LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION INTERCOMMUNALE

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

2.1 Les ménages DALO : article L441-2-3 du CCH

La loi du 5 mars 2007, dite loi DALO, instaurant le droit au logement opposable, reconnaît un droit au logement décent et indépendant aux personnes (résidant en France de façon stable et régulière) qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un tel logement ou s'y maintenir. La loi définit des catégories de personnes susceptibles d'engager ces voies de recours, "les personnes défavorisées prioritaires dans l'attribution d'un logement ou l'accueil dans une structure adaptée", c'est-à-dire :

- les demandeurs d'un logement social depuis un délai anormalement long qui n'ont pas reçu de proposition adaptée à leurs besoins. Ce délai a été fixé par le préfet sur le territoire d'EBER à 13 mois.
- les personnes non logées ou mal logées (personnes dépourvues de logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, logées dans des locaux insalubres ou dangereux, logées avec un enfant mineur ou une personne handicapée dans des locaux sur-occupés) ;
- les demandeurs ou une personne à leur charge logé dans un logement non adapté à son handicap.

La loi DALO permet aux demandeurs qui remplissent l'un des critères de priorité DALO ou justifient d'un délai d'attente supérieur à un an, de déposer un dossier auprès de la commission de médiation afin de faire étudier leur situation. Une fois le droit au logement reconnu, le préfet doit proposer un logement dans un délai de trois à six mois selon les départements (recours DALO) ou un hébergement dans les six semaines (recours DAHO).

2.2 Les publics prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH

- 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,
- 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.

3. LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

3.1 Synthèse des actions liées aux orientations

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	N° fiche action	ACTIONS
1- Agir sur l'offre pour rééquilibrer le peuplement	1- Favoriser la mobilité et fluidifier le parc social	1	- renforcer les partenariats entre les bailleurs et entre les réservataires - diversification de l'offre locative - développer le logement intermédiaire et l'accès sociale à la propriété. - définir des modalités d'information commune dans le cadre du PPGDID - partager les bonnes pratiques - évaluer les dispositifs
		2	Lutter contre la sur ou sous occupation des logements
		3	Accompagner la mise en place de la gestion en flux
	2- Agir sur le parc existant	4	Améliorer les conditions d'habitat et l'image du parc social
2- Mieux répondre aux publics prioritaires	1- Conforter le rôle de la commission de coordination logement d'EBER	5	Mieux identifier les publics relevant d'un critère de priorité. Mieux connaître le profil des demandeurs prioritaires.
	2- Améliorer le partage de l'information entre les acteurs et à destination des demandeurs	6	Elaborer un plan partenariat de la demande et de l'information des demandeurs, PPGDID
3- Favoriser la mixité sociale et géographique	1- Mieux prendre en compte la mixité sociale dans le processus d'attribution	7	Prendre en compte l'occupation sociale des résidences au moment des propositions et des attributions afin de ne pas fragiliser davantage les résidences déséquilibrées.
	2- Diversifier le profil des ménages logés	8	Diversifier les profils des demandeurs et des ménages accédant au parc social, en particulier dans les résidences les plus fragiles, afin de favoriser la mixité sociale Favoriser l'accès au parc social des ménages précaires, en particulier hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
4- Animer, suivre et évaluer la CIA	Mettre en place les outils de suivi et d'évaluation	9	Mettre en place un suivi et une évaluation de la CIA

3.2 Orientation 1 : Agir sur l'offre pour rééquilibrer le peuplement

Au 1^{er} janvier 2021, le territoire d'EBER comptabilise 3 302 logements locatifs sociaux ouverts à la location.

Au 31 décembre 2021, le nombre de demandeurs d'un logement social en attente, ayant demandé une commune de la CC EBER en 1^{er} choix est de 1 119. Le nombre de demandes de mutation est de 412 soit 37% des demandes du territoire. Il est de 42% sur le département de l'Isère. Ces chiffres sont élevés.

En 2021, le nombre d'attribution est de 397. Le taux de tension d'accès au parc social (rapport entre le nombre de demandes et d'attributions) est de 2,8 pour la CC EBER. Elle est inférieure à celle du département (qui est de 3,06). La distinction par taille de logements indique une tension sur les T2. Il est noté également une difficulté pour les personnes seules et les personnes seules avec au moins une personne à charge d'accéder à un logement au regard de leur situation et du parc de logements existants. Il manque de petit logement.

La diversification de l'offre de logements sur EBER permettrait des parcours résidentiels pour le plus grand nombre. Il est également nécessaire d'inciter les habitants à se projeter dans une autre forme d'habitat.

➤ **Objectif 1 : Favoriser la mobilité et fluidifier le parc social**

Fiche action n°1 : Favoriser la mobilité au sein du parc social

Objectif
Favoriser la mobilité et fluidifier le parc social
Modalités opérationnelles
Renforcer le partenariat inter-bailleurs et inter-réservataires pour favoriser les mutations, notamment au profit des ménages dont le logement est inadapté à leur situation, dans les cas d'urgence et pour répondre aux situations bloquées ; Diversifier l'offre locative sociale et développer le logement intermédiaire et l'accession sociale à la propriété afin de répondre à la diversité des demandes et situations. Définir des modalités d'information commune auprès des demandeurs dans le cadre du PPGDID. Partager les bonnes pratiques et mettre en place une démarche évaluative des dispositifs portés par chacun. A développer avec les partenaires : par exemple : o Mettre en place des minorations des loyers (ex : maintien du loyer au m ²) ou des aides au déménagement afin d'inciter les ménages à déménager ; o Proposer des mutations au moment de la décohabitation afin de lutter contre la sous occupation des logements
Chef de file
Bailleurs
Autres acteurs contributeurs
Membres de la CCL
Indicateurs de suivi
Ratio nombre de demandes et nombre d'attribution des ménages d'EBER Nombre de demandes de mutation Nombre de mutations réalisées

Fiche action n°2 : Lutter contre la sur ou sous occupation des logements

Objectifs
S'assurer que les ménages occupent un logement adapté à leur situation
Modalités opérationnelles
Mettre en place des communications / un accompagnement spécifique auprès des locataires dont la situation a évolué et ne correspond plus au logement occupé : sur et sous occupation, augmentation ou baisse de revenus, vieillissement, etc. Assurer le suivi des locataires afin de leur permettre de muter notamment : <ul style="list-style-type: none"> - en prévenant les impayés - en proposant un logement adapté aux ressources quand un plan d'apurement de la dette a été accepté et est respecté - en proposant un logement adapté à la taille et à la composition du ménage - en proposant un logement adapté à l'handicap ou à l'état de santé du locataire Recenser l'offre adaptée aux PMR et aux personnes vieillissantes dans le parc social afin de faciliter la mise en relation entre offre et demande d'un logement adapté, à l'échelle du territoire.
Chef de file
Bailleurs
Autres acteurs contributeurs
Services sociaux
Indicateurs de suivi
Bilan annuel des CALEOL à l'attribution Suivi de l'occupation du parc

Fiche action n°3 : Accompagner la mise en place de la gestion en flux

Objectifs
Définir des règles partagées de gestion en flux à l'échelle du territoire, dans le respect de la réglementation, afin de s'assurer de la bonne prise en compte des objectifs de chacun des réservataires, en cohérence avec les orientations de la CIL.
Modalités opérationnelles
Mettre en place un groupe de travail réunissant EPT, bailleurs et réservataires afin de définir des règles partagées de gestion en flux à l'échelle du territoire.
Chef de file
ECPI, ETAT, Bailleurs
Autres acteurs contributeurs
Membres de la CIL
Indicateurs de suivi
Définition des règles de fonctionnement

➤ **Objectif 2 : Agir sur le parc existant**

Les caractéristiques du parc existant peuvent être un frein à la mise en place d'une politique de peuplement sur EBER. En effet, certaines résidences ou quartiers souffrent d'une image négative, peu attractive. D'autres offrent des conditions d'habitat dégradées et/ou inadaptées aux attentes des demandeurs. Cela engendre des refus de certains demandeurs et un manque de diversité dans les ménages accueillis.

Fiche action n°4 : Améliorer les conditions d'habitat et l'image du parc social

Objectifs
Retravailler sur l'image des quartiers et des résidences pour véhiculer une image positive Inciter la réhabilitation du parc social Améliorer le cadre de vie et l'environnement immédiat des résidences en travaillant sur les espaces verts, le mobilier urbain, les aires de jeux et de sport, les espaces de rencontre... Retisser ou tisser les liens entre les quartiers Favoriser les mobilités pour les habitants et l'accès aux services
Modalités opérationnelles
Soutenir la rénovation du parc social. Programmer les rénovations. Communiquer sur les opérations de rénovation urbaine et autres interventions conduites sur le parc social, notamment en QPV et dans les résidences identifiées comme fragiles. Mieux communiquer sur les conditions d'accès au parc social dans le cadre de la mise en œuvre du PPGDID, afin notamment de diversifier le profil des demandeurs Mettre en place un suivi des refus (par les bailleurs sociaux et les réservataires) afin d'identifier les résidences concernées et les motifs récurrents dans une logique d'objectivation. Valoriser les initiatives prises dans ces quartiers, en lien avec le tissu associatif
Chef de file
ECPI, ETAT, Bailleurs
Autres acteurs contributeurs
Membres de la CIL, associations,
Indicateurs de suivi
Nombre et motifs des refus par résidence Programme de rénovation des résidences et des logements

3.3 Orientation 2 : Mieux répondre aux publics prioritaires

➤ Objectif 1 : Conforter le rôle de la commission de coordination logement d'EBER

Par délibération en date du 10 juillet 2019, La CC EBER a mis en place une commission de coordination logement. Cette commission réunit régulièrement (toutes les six semaines environ) les représentants de l'Etat (DDETS) et du département, des communes concernées, des services sociaux, des bailleurs sociaux et des représentants des associations travaillant pour le logement des personnes défavorisées. Cette commission a pour objectif d'assurer le suivi et l'évaluation de la CIA. Elle a également comme mission d'examiner les dossiers de demandes de logement social pressenties, par les services, comme pouvant être reconnues prioritaires par les services de l'Etat au titre de l'article L441-1 du CCH. Le rôle de la commission de coordination est d'examiner de façon concertée ces dossiers et de suivre l'évolution des situations.

Le taux de fréquentation de cette commission est très positif et permet un échange constant entre les partenaires. Cela permet également un suivi plus dynamique des dossiers.

Fiche action n° 5 : Conforter le rôle de la commission de coordination logement

Objectifs
Mieux identifier les publics relevant d'un critère de priorité. Mieux connaître le profil des demandeurs prioritaires.
Modalités opérationnelles
Maintenir le niveau et la qualité des échanges ainsi que l'écoute entre les participants. Vérifier à posteriori que les ménages ainsi identifiés comme étant prioritaires ont bien bénéficié d'une offre adaptée de logement. Renforcer le partenariat avec et entre les acteurs « de terrain » : services logement des communes, CCAS, services de solidarités territoriales, structures d'hébergement, intervenants sociaux, bailleurs sociaux ...etc. et faciliter les échanges d'information.
Chef de file
CC EBER ETAT
Autres acteurs contributeurs
Membres de la CCL
Indicateurs de suivi
Taux de participation et participants à la CCL

➤ **Objectif 2 : Améliorer le partage de l'information entre les acteurs et à destination des demandeurs**

Les difficultés d'accès au logement des publics prioritaires sont parfois liées à un manque de partage de l'information entre acteurs du territoire et un manque d'information à destination des demandeurs eux-mêmes. Elles peuvent également s'expliquer par le manque de connaissance des dispositifs d'accompagnement mobilisables pour sécuriser l'entrée et le maintien dans le parc social des ménages en difficultés, de mauvais renseignement du Système National d'Enregistrement (SNE) qui ne permet pas de traiter correctement les dossiers lors des commissions d'attribution, etc. Afin de pallier ces difficultés, le partage de l'information doit être amélioré entre les acteurs et auprès des demandeurs.

La CC EBER qui a la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), a l'obligation d'élaborer un PPGDID, un plan partenariat de la demande et de l'information des demandeurs. Et elle a délibéré dans ce sens le 10 juillet 2019 (délibération n°2019/230). Mis en place par la loi ALUR, ce plan partenarial, d'une durée de 6 ans, a pour objectif d'améliorer la transparence du processus d'attribution des logements sociaux pour les demandeurs ainsi que l'efficacité et l'équité dans le traitement des demandes.

Le PPGDID est un document qui définit l'organisation destinée à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs.

Le système de cotation retenue devra s'articuler avec le PALHDI, le Plan d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de l'Isère. Ce système de cotation devra être cohérent avec la définition législative des publics prioritaires et prioriser les publics suivants :

- les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO.
- les ménages listés dans l'article L.441-1 du CCH


Fiche action n°6 : Elaborer un plan partenariat de la demande et de l'information des demandeurs.

Objectifs
Définir les orientations destinées à : <ul style="list-style-type: none"> • Assurer une gestion partagée des demandes de logement social ; • Mettre en place un système de cotation de la demande de logement social ; • Satisfaire le droit à l'information du demandeur ; • Mettre en place un service d'information et d'accueil du demandeur ; • Mettre en place des dispositifs facultatifs. Il devra s'articuler avec le PALHDI 2022-2028, adopté le 1 ^{er} février 2022 par le Comité responsable du Plan (COREP) et signé le 8 juillet 2022
Modalités opérationnelles
Elaborer et animer le PPGDID Valider le système de cotation des demandes Etablir les documents de communication et d'information adaptés aux différents publics ...
Chef de file
CC EBER
Autres acteurs contributeurs
Membres de la CIL
Indicateurs de suivi
Elaboration du PPGDID

3.4 Orientation 3 : Favoriser la mixité sociale et géographique

➤ Objectif 1 : Mieux prendre en compte la mixité sociale dans les processus d'attribution

La mixité sociale de villes et des quartiers est un des fondamentaux des politiques d'attribution de logement social, comme le souligne l'article L.441 du CCH :



**Article L. 441
du CCH**

- « *L'attribution des logements sociaux doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et **la mixité sociale des villes et des quartiers**, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des QPV ;*
- *Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés »*

La mixité géographique et sociale du parc locatif a pour objectif une répartition équitable des logements sociaux sur le territoire et non concentrés dans certaines communes ou secteurs et une occupation des logements la plus diversifiée possible.

ZOOM : Dans un territoire en partie rural comme celui d'EBER, la mobilité des demandeurs doit être prise en compte ainsi que la desserte par les transports en commun, le réseau de déplacement doux et les aires de covoiturages.

- gare TER de Péage de Roussillon et de St Clair du Rhône
- réseau TPR, cars régionaux, plan de déplacement inter-établissement
- Mov'ici propose une solution de covoiturage en ligne et en temps réel sur mobile. Lancée par la Région Auvergne Rhône-Alpes, Mov'ici comporte un site internet et une application mobile qui regroupent l'offre et la demande de covoiturage à l'échelle régionale.

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté rappelle que le logement social a vocation à loger toutes les personnes en difficulté d'accès au logement, y compris les plus modestes (droit au logement), sans pour autant limiter leur accueil à certains quartiers (mixité sociale).

Cette loi vise à favoriser l'accès au logement social des publics les plus modestes hors QPV.

	En QPV	Hors QPV
1 ^{er} quartile		25%
2, 3 et 4 ^{ième} quartile	Min 50%	

Rappel : 1er quartile = 8 901 € en 2022 (arrêté du 4 mai 2022) = total des ressources (salaires, prestations sociales...hors APL)

La CC EBER est concernée par ces dispositions. Dans son courrier du 22 juin 2022, le Préfet de l'Isère rappelle que l'objectif de 25% d'attribution pour le 1^{er} quartile n'est pas atteint en 2021, ni durant les deux années précédentes. Dans ces conditions, EBER doit se mettre en ordre de marche pour respecter les objectifs réglementaires de mixité sociale dans ses quartiers.

Attribution des logements sociaux par quartiles, en et hors QPV :

Année	2019	2020	2021
1 ^{er} quartile hors QPV	19,87 %	18,62	22,02 %
Quartiles supérieurs en QPV	66,67 %	80 %	67,74 %

Il est proposé de retenir comme objectifs d'atteindre les taux de 25% de 1^{er} quartile hors QPV et 50 % des quartiles 2, 3 et 4 en QPV.

Fiche action n°7 : Mieux prendre en compte la mixité sociale dans le processus d'attribution : travail sur le parc de logements

Objectifs
Tout en veillant à accueillir les ménages les plus précaires dans le parc social, prendre en compte l'occupation sociale des résidences au moment des propositions et des attributions afin de : - répondre aux objectifs de 25% d'attribution du 1 ^{er} quartile hors QPV et 50 % d'attribution des quartiles 2, 3 et 4 en QPV. - ne pas fragiliser davantage les résidences déséquilibrées.
Modalités opérationnelles
Réaliser des fiches résidences détaillant l'état du patrimoine et son occupation : enquête OPS, données des bailleurs... et les tenir à jour Utiliser l'outil de connaissance partagée du parc social développé par le GIP SNE
Chef de file
CC EBER BAILLEURS SOCIAUX
Autres acteurs contributeurs
Indicateurs de suivi
Analyse de l'évolution de l'occupation du parc (via les données OPS) Mise à jour par l'EPT de la classification tous les deux ans au moment de la réalisation de l'enquête OPS. Nombre d'attributions pour chacun des quartiles, par localisation (QPV / hors QPV / dans des résidences fragiles)

➤ **Objectif 2 : Diversifier le profil des ménages logés**

Nous observons deux phénomènes :

- les bailleurs et réservataires ont parfois du mal à identifier des profils de locataires suffisamment diversifiés pour rééquilibrer l'occupation sociale de certaines résidences. Alors que compte tenu des plafonds de ressources de notre secteur, un large éventail de ménages peut prétendre à un logement social
- une partie du parc social est peu attractive voir rejetée. Dans les QPV, dès que la situation des ménages le permet (revenus, mobilité...), ces derniers quittent ces quartiers. Et laisse la place à de nouveaux locataires au profil « fragile ». Cela donne une impression d'immobilisme de ces quartiers.

Fiche action n°8 : Diversifier le profil des ménages logés : travail sur les demandeurs

Objectifs
Diversifier les profils des demandeurs et des ménages accédant au parc social, en particulier dans les résidences les plus fragiles, afin de favoriser la mixité sociale Favoriser l'accès au parc social des ménages précaires, en particulier hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
Modalités opérationnelles
Mieux connaître les demandeurs : cf lien avec le PPGDID Travailler sur une harmonisation des critères de solvabilité (taux d'effort, reste à vivre). Développer l'intermédiation locative afin de favoriser l'accès au parc social des ménages les plus précaires et les accompagner.
Chef de file
Bailleurs
Autres acteurs contributeurs
EBER, communes, réservataires
Indicateurs de suivi
Evolution de l'occupation des résidences en et hors QPV Répartition des attributions selon les situations des ménages Nombre d'attributions pour chacun des quartiles, par localisation (QPV / hors QPV / dans des résidences fragiles)

3.5 Orientation 4 : Animer, suivre et évaluer la CIA

➤ Objectif : Mettre en place les outils de suivi et d'évaluation

La présente convention Intercommunale d'attribution est établie pour une durée de 6 ans. Le bilan et l'évaluation de cette convention seront présentés annuellement devant la CIL pour validation.

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

- l'occupation des résidences afin d'ajuster leur qualification,
- le nombre d'attributions aux ménages relevant du DALO et aux ménages prioritaires,
- le nombre d'attributions aux ménages relevant du 1er quartile de ressources hors QPV
- le nombre d'attributions aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 (sans distinction) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Pour ce faire, les bailleurs devront suivre ces indicateurs et les partager avec EBER afin d'en faire l'analyse et d'ajuster les objectifs pour l'année suivante si nécessaire.

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

Fiche action n°9 : Mettre en place un suivi et une évaluation de la CIA

Objectifs
S'assurer du respect des engagements définis dans la CIA. Evaluer l'efficacité des dispositions adoptées
Modalités opérationnelles
Définir des indicateurs permettant de suivre la mise en œuvre de la CIA et d'en évaluer les effets. Renseigner, fiabiliser et diffuser les données et indicateurs nécessaires au suivi et à l'évaluation de la CIA. Mise en place d'un groupe de travail réunissant des partenaires de la CIL volontaire afin de suivre la mise en œuvre de la CIA, partager les bonnes pratiques de chacun et préparer la CIL. Mettre en place des groupes de travail thématiques selon les évolutions réglementaires ou les attentes des partenaires Evaluer quantitativement et qualitativement l'atteinte des objectifs. Rendre compte à la CIL annuelle du suivi des actions. Faire évoluer le contenu de la CIA en fonction des résultats de l'évaluation.
Chef de file
CC EBER- ETAT
Autres acteurs contributeurs
Les membres de la CIL
Indicateurs de suivi
Bilan annuel

4- LES ENGAGEMENTS QUANTITATIFS DES BAILLEURS ET DES RESERVATAIRES

Il est proposé les engagements suivants :

Engagements en faveur de l'accès au logement ou relogement des publics prioritaires :

Engagement de consacrer au moins 25% des attributions aux ménages bénéficiant du DALO ou à défaut prioritaires en application de l'article L441-1 imposé à tous les réservataires et aux bailleurs sociaux pour les logements non réservés ou pour ceux qui leur sont "rendus pour un tour" par un réservataire. Cet engagement ne concerne pas le réservataire Etat qui dédit 100% de son parc à ces ménages.

Engagement en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial :

- pour chaque bailleur, à l'échelle de son parc, tous contingents confondus, engagement de consacrer 25% des attributions à des ménages aux ressources inférieures au 1er quartile, en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- pour chaque bailleur concerné, quand ce parc le permet, tous contingents confondus, engagement de consacrer 50% des attributions à des ménages aux ressources supérieures au 1er quartile dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Remarque : En qualité de partenaire et sans être tenu par les objectifs de rééquilibrages territoriaux, Action Logement Services participe à la mixité sociale du territoire en relogant des salariés dans le parc social et notamment dans les programmes situés en QPV.

Action Logement Services s'engage dans la réalisation des objectifs de relogement du public prioritaire (25%) dans le respect de son objet social qui est de faciliter le logement des salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus.

5. LES SIGNATAIRES

Pour l'Etat,
Laurent PREVOST
Préfet de l'Isère

Pour la Communauté de Communes
Entre Bièvre et Rhône
Sylvie DEZARNAUD
Présidente

Pour le Conseil Départemental de l'Isère
Jean-Pierre BARBIER
Président

Pour Action Logement Services
Noël PETRONE
Directeur Régional Auvergne Rhône Alpes

Pour les bailleurs sociaux

Pour les communes réservataires

PRINCIPAUX ACRONYMES et LEXIQUE

ACD	Accords Collectifs Départementaux
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
CALEOL	Commission d'Attribution de Logements Sociaux et d'Examen de l'Occupation des Logements
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CCL	Commission Coordination Logement (d'EBER)
CIA	Convention Intercommunale d'Attribution
CIL	Conférence Intercommunale du Logement
COMED	Commission de Médiation en charge de la labélisation DALO
DALO	Droit au Logement Opposable
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
OPH	Offices Publics de l'habitat
OPS	Occupation du Parc Social
PALDHI	Plan d'action pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées en Isère (PALHDI) 2022-2028
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Insertion
PLS	Prêt Locatif Social
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PPGDID	Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs

Premier quartile : Il s'agit des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé des 25 % des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire [...] enregistrés dans le système national d'enregistrement (SNE) ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

QQPV	Quartier Prioritaire de la politique de la Ville
RPLS	Répertoire des Logements locatifs des bailleurs Sociaux
SNE	Système National d'Enregistrement
SYPLO	Système Priorité Logement