

Communauté de Communes
de la Plaine de l'Ain



Convention Intercommunale d'Attribution

Document Cadre et CIA

décembre 2022

Urbanisme



Habitat SCOP ARL **ACEIF**

Environnement 13, rue Marcel Aymé

Aménagement 39100 DOLE

Tel. 03 84 82 33 93

Tourisme

Fax. 03 84 72 31 59

Économie

contact.sf@orange.fr

Assés de réception en préfecture
001-240100883-20230126-D20230126-015-DE
Date de réception préfecture : 31/01/2023

Sommaire

I - Le contexte	5
1.1. Cadre général : la définition d'une politique intercommunale des attributions de logements sociaux.....	5
1.2. Rappel du diagnostic.....	6
1.3. Schéma d'organisation de la politique d'accès au logement social et de peuplement sur le territoire de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain	12
1.4. Contenu de la Convention Intercommunale d'Attribution souhaité.....	12
II - Les objectifs Généraux	14
III – Le contenu de la convention	16
3.1. Les échelles d'observation de l'équilibre territorial.....	16
3.2 Les objectifs de prise en compte des publics précaires et prioritaires à expérimenter et adapter	16
3.3 Les orientations concrètes de rééquilibrage des territoires : une démarche à suivre sur les 2 prochaines années.....	19
3.4 L'accompagnement des publics en difficulté.....	22
IV - La mise en œuvre opérationnelle de la Convention Intercommunale d'Attribution	23
4.1 Les modalités de coopération entre la CCPA, l'Etat, les communes, les bailleurs sociaux et les réservataires pour la mise en œuvre de ces objectifs	23
4.2 La mobilisation des contingents	24
4.3. Les instances de suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution	24
V – Les leviers connexes de la politique de peuplement	27
VI – Suivi et évaluation	29
6.1. Les instances de suivi.....	29
6.2. Les outils de suivi.....	29
6.3. Composition de la Conférence Intercommunale du Logement	29
VII– ANNEXES	30
Tableau d'accompagnement social	30

Assés de réception en préfecture
001-240100883-20230126-D20230126-015-DE
Date de réception préfecture : 31/01/2023

I - Le contexte

1.1. Cadre général : la définition d'une politique intercommunale des attributions de logements sociaux

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy et la loi Egalité et Citoyenneté dans son titre II, portent une nouvelle étape dans la réforme de la demande des logements sociaux et des attributions. Les propositions d'orientations en matière d'attributions de logements sociaux sont définies par la Conférence Intercommunale du Logement, puis approuvées par la CCPA par délibération et par le Préfet.

Comme un contrat de ville est élaboré sur le territoire de la Communauté comprenant un quartier prioritaire de la politique de la ville, le représentant de l'Etat dans le département, la commune signataire et la CCPA, compétente en matière d'habitat, concluent avec le département, les bailleurs sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire intercommunal et les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction titulaires de droits de réservation sur ce patrimoine, **une Convention intercommunale relative aux attributions**. Celle-ci définit, en cohérence avec les objectifs du contrat de ville :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation du quartier prioritaire de la politique de la ville et dans le respect des articles L. 300-1 et L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ; ces objectifs sont fixés en fonction du critère de revenu mentionné au 2° du I de l'article 5 de la présente loi et des engagements pris en matière de relogement des personnes relevant des accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention. »
- Les objectifs de relogement des bénéficiaires du DALO et des publics prioritaires

A cela s'ajoute aussi au niveau des réservataires les communes qui ont des droits de réservation.

La Communauté de communes, à travers sa Conférence Intercommunale du Logement, souhaite, en adéquation avec la loi, mieux équilibrer le territoire en mixant les populations autour de 4 principes :

- **Expérimenter des propositions** pendant un an ou deux, en faire le bilan et faire évoluer les dispositifs en fonction des besoins.
- **Garantir la cohérence** entre les politiques d'Etat (Droit Au Logement Opposable (DALO) et partenariales (Plan Départemental pour l'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et le rééquilibrage social des territoires
- **Développer les coopérations entre bailleurs et réservataires** pour trouver des articulations entre les différentes échelles, territoriales.
- Définir des **objectifs réalistes, des règles applicables et évaluables**.

Les orientations approuvées par le président de l'EPCI et le Préfet doivent être mises en œuvre au moyen de conventions signées entre l'EPCI, les bailleurs sociaux, Action Logement, les réservataires et, le cas échéant, toute autre personne morale intéressée.

La Convention relative aux attributions pour ce qui concerne le quartier prioritaire de la ville, sera annexée au contrat de ville. La CIA définit également les objectifs de relogement des bénéficiaires du DALO et des publics prioritaires.

1.2. Rappel du diagnostic

a) **Une répartition du parc occasionnant de faibles marges pour une réelle politique territoriale de rééquilibrage**

L'approche des données sur les caractéristiques du parc de logements sociaux pointe les difficultés à organiser une réelle politique de peuplement à l'échelle de l'ensemble du territoire de la CCPA.

Le PLH a mis en avant l'enjeu de développer le parc social sur l'ensemble des communes afin à la fois :

- D'assurer une plus grande diversité de l'offre en proposant un pourcentage de logements par commune selon leur niveau d'équipements et de services (traduit selon : communes équipées et communes peu équipées) et les villes.
- De permettre aux 3 villes de maintenir un niveau de logements sociaux à hauteur de 20% et plus de logements dans l'offre globale de résidences principales et d'anticiper les effets de l'application des obligations de la loi « SRU » en accompagnant notamment le développement de l'offre sur les communes pouvant être prochainement concernées dont Loyettes et Villieu Loyes Mollon...

Une offre concentrée sur les 3 villes du territoire

L'offre de logements sociaux est fortement concentrée sur les 3 principales villes. Celles-ci recensent 73% de l'offre :

- Ambérieu en Bugey : 1594 logements (26% des résidences principales) : 39 % du parc CCPA dont 1/3 est concentré sur le QPV « Les Courbes de l'Albarine »
- Meximieux : 779 logements (25%) : 19% du parc CCPA (94,4% des 825 logements sociaux du secteur Meximieux, qu'elle constitue) ;
- Lagnieu : 631 logements (21%) : 15% du parc CCPA.

Une offre de logements sociaux qui s'est développée ces dernières années sans réellement assurer un réel rééquilibrage territorial.

En effet, malgré les nombreux efforts en matière de construction, réalisés sur l'ensemble du territoire au cours des dernières années, celle-ci a été encore fortement concentrée sur Ambérieu : 55% de l'offre nouvelle soit 420 logements dont 73 sur le QPV.

7 secteurs proposent moins de 10% du parc de la CCPA dont 4 moins de 5%.

Ainsi, l'organisation territoriale en matière de développement se fait lentement.

Un parc de taille « intermédiaire »

Les T3/T4 constituent le cœur de l'offre sociale (68%) et davantage encore sur certains secteurs (Les Dombes 94% ; Albarine Chartreuse : 80% et sur le QPV : 78%).

Les petits logements de type T1/T2 (23%) sont souvent sous-représentés, notamment sur certains secteurs : Nord Ambérieu 15%, QPV 13% ; Centre 8%, voire absents sur les Dombes. La part des T5 et + (9%) est plus importante sur le Centre (28%) et Saint-Rambert (16%).

Un parc ancien, mais un développement récent qui permet une petite diversité de loyers

2/3 du parc social CCPA date de plus de 20 ans (66%). 90 % du parc correspond à des financements anciens (type HLMO...) et PLUS.

Le parc ancien est très présent sur Ambérieu et son QPV, la Vallée du Rhône, Lagnieu et Saint-Rambert. Le développement d'une offre nouvelle sur le QPV traduit une petite diversification en matière de produits neufs et de niveaux de loyer.

L'offre en PLAI reste encore limitée et pose l'enjeu de la réalisation d'une offre nouvelle de logements plus accessible aux ménages les plus fragiles qui constituent les 2/3 des demandeurs. Ce rééquilibrage est aujourd'hui quelque peu assuré dans le PLH qui impose 30% de logements PLAI dans les nouvelles opérations. Le bilan du PLH a permis de

traduire cette évolution. De plus la grande majorité de l'offre nouvelle en PLAI a été développée dans de nombreuses communes mais surtout, hors QPV.

Par contre le territoire de la CCPA a été support de développement d'une offre en PLS notamment sur Ambérieu, ses 2 secteurs proches, mais aussi les plus petites communes. Sa part dans l'offre nouvelle est supérieure à 10%. Cependant, ces produits ne semblent pas correspondre à la réalité de la demande et sont difficiles à louer et surtout à relouer. De plus, ce phénomène est accentué par le retour sur le marché de logements en PSLA développé en parallèle, et confrontés à une difficile commercialisation.

De manière globale il convient de noter une concentration des bas loyers sur les 3 villes. A côté des freins relevant des caractéristiques structurelles du parc, le facteur des loyers occasionne ainsi la concentration des ménages les plus fragiles au regard des niveaux de revenus dans le QPV. Cette caractéristique étant commune à l'ensemble du territoire, plus marquée peut-être sur Ambérieu et sur le secteur de l'Albarine Chartreuse doit, en lien avec les préconisations de la loi « Egalité et citoyenneté » permettre d'organiser une stratégie de peuplement pour les publics les plus fragiles sur l'ensemble du territoire.

L'enjeu de développer une offre de logements accessibles se pose sur l'ensemble du territoire.

Une vacance limitée et une mobilité qui reste moyenne

Une très faible vacance est relevée dans le parc social : 2%, soit environ 80 logements, en comparaison du parc privé (8,6%) Elle est plus importante sur certains secteurs : Sud (11%), Tenay (14,5%) et Saint-Rambert (8%). Les T3/T4 sont légèrement plus concernés par la vacance, de même que les logements PLS alors qu'aucun PLAI n'est vacant.

Le taux de mobilité est limité. Il s'élève en moyenne à 8% mais est plus important sur les secteurs Sud et Albarine-Chartreuse, ainsi que sur le QPV.

L'atout d'un faible niveau de vacance au sein du parc social et du QPV dans un marché de l'habitat ne doit pas occulter **des disparités fortes en matière de tension** (forte sur la côtière, moyenne sur le secteur d'Ambérieu et limitée sur l'Albarine Chartreuse...). Ce niveau de tension s'accompagne souvent d'une mobilité plus réduite au contraire des secteurs moins touchés qui arrivent plus facilement à satisfaire leur demande.

Ainsi, la situation du parc sur l'ensemble du territoire présente des caractéristiques souvent similaires au QPV.

Une absence de réelles disparités en matière de parc et de produits logements

L'analyse du parc de logement traduit globalement une absence de spécialisation marquée du patrimoine en QPV pour l'accueil de telle ou telle catégorie de ménages. Tout comme les autres secteurs, la faiblesse du parc de petits et de grands logements, limite sa capacité à offrir une plus grande diversité de réponse du point de vue de la typologie. Néanmoins l'enjeu d'une plus grande diversification typologique pensée dans le projet de restructuration urbaine se pose pleinement. L'intérêt d'assurer une meilleure adéquation entre taille des logements et taille des ménages permettrait de limiter les situations peu adaptées.

L'attractivité du parc en QPV porte aujourd'hui sur la présence de son parc ancien, accessible pour de nombreux ménages au regard des faibles niveaux de loyers offerts.

La diversification de l'offre sociale, comme pour les autres secteurs s'est traduite par la réalisation de programmes neufs, proposant des typologies et des niveaux de loyers plus élevés. Cette situation est favorable à l'accueil de ménages moins précaires.

De même, l'enjeu de la transformation de l'offre, en termes de typologie et de sa modernisation énergétique, doivent par une meilleure maîtrise des charges, permettre des évolutions de loyers, sans réelles répercussions pour les ménages.

b) Une occupation sociale déséquilibrée, avant tout, du point de vue des ménages les plus défavorisés.

Les données des bailleurs et du SNE permettent de qualifier l'occupation sociale du parc. Cependant, il faut néanmoins rester prudent sur des données qui ne portent que sur une partie des ménages.

Ces données traduisent bien que en 2020 62% des demandes en cours et 60% des demandes satisfaites venaient des ménages dont les ressources étaient inférieures au plafond PLAI. Sur Ambérieu, c'est 2 ménages sur 3 et sur le QPV c'est encore davantage : 3 ménages sur 4. Ainsi, la pauvreté est réellement marquée sur Ambérieu et ses quartiers ainsi que sur Saint-Rambert. A l'inverse, Lagnieu et Meximieux paraissent plus équilibrés.

Un quartier en QPV, de plus en plus fragile à l'échelle de la CCPA, à réintégrer dans la dynamique locale

A l'échelle de la CCPA, Ambérieu et son QPV présente une plus grande paupérisation de ses ménages. Sur le QPV, plus d'1/2 des ménages se situent sous le seuil de pauvreté. Une situation qui s'est renforcée avec les 3/5 des emménagés depuis 2 ans concernés par de faibles ressources. De plus, il faut souligner que cette situation touche une majorité de familles avec **enfant(s)**, couples ou monoparentales, caractérisées par un niveau d'**inactivité important** (la moitié sont des retraités et des chômeurs, contre 1/5 sur Ambérieu). Les attributions récentes tendent à fragiliser l'occupation sociale du QPV. L'opportunité de son évolution, traduite dans le projet de restructuration urbaine constitue un enjeu important tant dans l'amélioration de son offre de logements que dans l'amélioration de son peuplement.

Une prise en compte des publics « labélisés prioritaires », centrée sur Ambérieu 27% des attributions se font en contingent. La moitié concerne des publics « labélisés prioritaires » (14% des attributions, 106 ménages). Les contingents mobilisés se localisent plutôt en ville et moins sur les secteurs Albarine-Chartreuse et autres communes. Une analyse plus fine permettrait sans doute de mettre en avant le QPV comme espace réceptacle d'une partie de ces publics, comme cela se retrouve dans l'accueil des plus pauvres.

	Attributions 2016	Attributions en contingent	Dont contingent Préfet prioritaires	Dont contingent Employeurs et organismes collecteurs d'Action Logement	Dont contingent Collectivités Territoriales	Hors contingent
Ambérieu-en-Bugey	318	30%	19%	8%	0%	70%
Couronne Ambérieu	63	30%	11%	10%	6%	70%
Lagnieu	71	27%	14%	4%	7%	73%
Meximieux	146	27%	12%	7%	8%	73%
Secteur Albarine-Chartreuse	56	21%	11%	11%	0%	79%
Autres communes	84	20%	7%	10%	2%	80%
CCPA	738	27%	14%	8%	3%	73%

Une absence de réelle différenciation marquée entre le QPV et le reste du territoire concernant d'autres indicateurs comme l'accueil de familles monoparentales, de familles nombreuses, de personnes isolées, âgées

Le parc social, dans son occupation et ses attributions met en exergue sa fonction d'accueil de familles monoparentales, avec près d'un quart de familles concernées. Toutefois, cette caractéristique n'est pas propre au QPV (28%) contre 23 % pour la CCPA.

Les familles nombreuses restent minoritaires dans le parc social (10%), une situation à peine plus marquée sur le QPV (13%). Cette situation ne traduit pas de réelle spécificité entre le QPV et le reste du territoire (10%). A contrario, **on note un déficit de couples avec enfants** mais **plus encore de couples sans enfant dans le parc social**.

Par ailleurs, **les ménages isolés** constituent un public qui caractérise de plus en plus le parc social. Ceux-ci **sont très présents dans le parc social** (39% contre 28% dans l'ensemble des ménages). Certains secteurs sont plus marqués : Centre, Lagnieu, Meximieux dans une moindre mesure et Ambérieu mais pas son quartier QPV.

Les personnes seules, déjà très présentes au sein du parc social, constituent la catégorie de population la plus sollicitatrice de logements sociaux : 41% des demandeurs. Elles représentent 39% de l'occupation du parc, 34% des attributions. Cette demande est de plus en plus difficile à satisfaire – Rappel les T1 et T2 ne représentent que 23% du parc. Une situation qui traduit d'une part la nécessité de développer une offre de plus petits logements

ou de faire évoluer le parc existant vers des plus petites tailles. Cela permettra à la fois de mieux adapter l'offre aux besoins et de limiter les situations de sous occupation et cela en tout point du territoire.

Concernant l'âge des ménages, il n'existe pas de déséquilibre particulier. Les ménages âgés sont légèrement moins présents dans le parc social (28% contre 31,5% dans l'ensemble de la population) mais surreprésentées sur certains secteurs : Albarine-Chartreuse, Saint-Rambert, Lagnieu, Vallée du Rhône. Sur le QPV, ils sont au niveau de la Communauté.

Les demandes des ménages de 5 personnes et plus émanent davantage de mutations que d'entrée dans le parc. Néanmoins c'est sur Ambérieu et le QPV que les attributions en faveur des familles nombreuses sont les plus marquées

Les attributions, privilégient les ménages de 3 et 4 personnes, en cohérence avec la taille des logements du parc.

Une accentuation de l'accueil du public précaire sur le QPV

L'accueil des publics précaires correspond à environ 24% des attributions effectuées sur la CCPA. **Sur le QPV**, la moitié des attributions correspondent à des ménages ayant des ressources supérieures au 1^{er} décile. **Hors QPV**, les attributions aux publics précaires correspondent à environ 21%. **Les attributions sont moins favorables aux ménages les plus précaires sur « Autres secteurs » et Meximieux** et dans une moindre mesure sur les autres secteurs où elles correspondent à environ 22/23%. Sur Ambérieu, l'accueil du public précaire **se concentre encore sur le QPV** (50% des attributions, contre 22% hors QPV).

Estimation 2016 à partir du SNE, redistribution au prorata des ménages relevant des fourchettes de revenus renseignées	Attributions Renseignées	Attributions en QPV				Attributions hors QPV			
		<8576€		>8576€		<8576€		>8576€	
Communes	Nbr	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Ambérieu-en-Bugey	306								
QPV* (emmenagés moins d'un an)	71	34	47,9%	37	52,1%	-	-	-	-
QPV* (moyenne lissée des emmenagés moins de 3 ans)	63	29	46,0%	34	54,0%	-	-	-	-
Hors QPV	235	-	-	-	-	53	22,6%	182	77,4%
Couronne Ambérieu	62	-	-	-	-	14	22,6%	48	77,4%
Lagnieu	71	-	-	-	-	17	23,9%	54	76,1%
Meximieux	146	-	-	-	-	27	18,5%	119	81,5%
Secteur Albarine-Chartreuse	55	-	-	-	-	13	23,6%	42	76,4%
Autres communes	82	-	-	-	-	13	15,9%	69	84,1%
CCPA	722	-	-	-	-	137	21,0%	514	79,0%

* Information non disponible dans le SNE, élaborée d'après les fichiers des bailleurs sociaux

c) Les souhaits des ménages exprimés par la demande de logements sociaux et la capacité locale à les satisfaire.

Au 31/12/2020 : 1536 demandes étaient recensées sur la CCPA et 843 attributions ont été effectuées. Les mutations représentent 1/3 des demandes et 1/4 des attributions.

Les attributions suivent de près le poids de la demande sur Ambérieu : 44% des demandes, 43% des attributions pour 39% du parc social CCPA. Sur Meximieux la situation est équilibrée avec 20% du parc social, 20% des demandes et 20% des attributions. Sur Lagnieu, la pression est plus limitée : 8% de la demande, 10% des attributions pour 15% du parc. Le secteur Albarine-Chartreuse se caractérise par une faible pression de la demande et par une vacance du parc plus marquée. Enfin, sur le secteur « Autres communes », la pression est plus marquée.

En moyenne sur une année, un logement a été attribué pour 2 demandes en attente. Ce taux de satisfaction dépend de 3 éléments : la présence d'un logement là où il est demandé, la libération de ce logement et l'acceptation par le ménage.

Dans ce sens, l'on note un rapport relativement équilibré entre demande et attribution sur l'ensemble du territoire.

La demande de logements sociaux met aujourd'hui en exergue **4 situations** qui caractérisent de plus en plus la vocation du parc social en matière d'accueil :

- **Les personnes seules représentent 41% des demandeurs**, 34% des attributions, 39% dans l'occupation du parc. Cette demande est de plus difficile à satisfaire – Rappel T1 et T2 : 23%.
- **Les familles monoparentales** : 23% des occupants dans le parc social, 26% des demandeurs et **30% des attributaires**. Une demande de plus en plus forte mais les attributions leur restent favorables.
- Les **familles de 5 personnes et plus** marquent un **léger recul** en comparaison de leur poids relatif dans le parc social (10%).
- **Les publics précaires qui fragilisent de plus en plus le parc social. 2/3 de ménages demandeurs** (68% des attributaires) sont **sous le plafond PLAI**, quand ces derniers sont **1/2 dans l'occupation actuelle** du parc. **Ambérieu et son QPV concentrent davantage de ménages aux faibles revenus**. Les **primo-demandeurs sont globalement moins défavorisés que ceux en mutation** (61% contre 74% sous le plafond PLAI).

Par ailleurs, l'approche de la demande met en évidence l'importance du poids des ménages précaires : 27.4%. Néanmoins, il faut constater qu'ils représentent 23.7% des attributions correspondant à un taux de satisfaction de 44.5%, contre 54% pour les demandeurs au-dessus du premier décile.

Estimation 2016 à partir du SNE, redistribution au prorata des ménages relevant des fourchettes de revenus renseignées	Renseignées	<8576€		>8576€	
	<i>Nbr</i>	<i>Nbr</i>	<i>%</i>	<i>Nbr</i>	<i>%</i>
Demande	1401	384	27,4%	1017	72,6%
Attributions	722	171	23,7%	551	76,3%
Taux de satisfaction de la demande	51,5%	44,5%		54,2%	

Les **primo-demandeurs sont globalement moins défavorisés que ceux en mutation** (61% contre 74% sous le plafond PLAI).

Enfin, il est également souligné que la demande émane majoritairement d'**actifs occupés (55%)**, **excepté sur Ambérieu, Meximieux et le secteur Albarine**. La demande issue de personnes « **inactives** » (31%) semble plus marquée sur **Meximieux (33%) et Ambérieu (36%)**. De même, les attributions en faveur des **actifs occupés (2/3 sur CCPA)**, sont plus marquées sur : couronne d'Ambérieu (79%), Meximieux et le secteur « **Autres communes** » (66%).

Concernant le public « chômeurs », c'est le **QPV** qui leur est le plus favorable en terme d'attribution (20% contre 11% sur l'ensemble de la CCPA).

D'une façon générale, en comparaison de la demande, les **attributions privilégient très largement les actifs occupés** (0,58 contre 0,52 en moyenne), à la **grande défaveur des chômeurs** (0,40) **et des retraités** (0,36).

Sur le QPV, l'accueil de couples, de familles monoparentales et de familles nombreuses est une réalité, mais qui est au même niveau que ce qui caractérise les différents secteurs. Cependant, l'on note une plus grande précarité et paupérisation des habitants, que la politique d'attribution tentera d'atténuer dans les années à venir...

Cette situation est à relever afin de permettre dans le cadre des objectifs d'attribution de travailler avec les partenaires à l'identification et à la mobilisation des profils de ménages stabilisant (ménages en activité ayant un revenu, couples et familles...), afin de mieux les mobiliser dans les attributions et notamment sur le QPV.

d) Un système de gestion des attributions peu institutionnalisé

L'harmonisation des procédures comme axe de travail afin d'améliorer un système d'attribution efficient mais non institutionnalisé et devant intégrer de nouveaux objectifs de régulation.

Le fonctionnement des attributions sur le territoire de la CCPA est basé sur les bonnes relations interpersonnelles bailleurs, communes et l'absence d'instauration de droits de

réserve pour les maires et la CCPA. Les communes assistent régulièrement aux commissions d'attribution des bailleurs qui les informent des situations à traiter et leur demande de proposer des candidats. Les modalités d'information et de partenariats ne sont pas à ce jour harmonisées.

Le meilleur repérage et suivi des publics prioritaires, un axe de progression à améliorer.

Sur le Département de l'Ain, le choix de déléguer le contingent pour les publics prioritaires de l'Etat(25%) aux bailleurs, dans le cadre de l'accord collectif départemental, a été fait. La part de ménages entrant dans cette catégorie à l'échelle de la CCPA dans l'ensemble de la demande est aujourd'hui non négligeable (environ 80 à 100 demandes). L'absence de moyens humains et techniques pour identifier et gérer localement le contingent à l'heure actuelle, reporte cette gestion sur chacun des bailleurs. Ceux-ci ont un objectif d'attribution d'un nombre de demandeurs prioritaires à assurer chaque année, à l'échelle départementale et non territorialisée.

Aujourd'hui tous les réservataires ont l'obligation de reloger sur leur réserve 25% de public prioritaire.

Une première approche sur la CCPA traduit que 27% des attributions se font en contingent. La moitié de ces attributions concerne des publics « labellisés prioritaires » (14% des attributions, 106 ménages).

Aujourd'hui, le volume de ménages « labellisés prioritaires » reste stable sur la CCPA. Selon le fichier DDETS, ils concernent 80 personnes ou ménages dont 60 ayant formulé le territoire comme 1^{er} choix de résidence. Les ménages « DALO » sont gérés en direct, mais restent peu nombreux sur la CCPA.

La mise en place d'un inter-bailleurs à l'échelle du département de l'Ain

A l'échelle de la CCPA, aucun dispositif inter-bailleurs n'a été mis en place afin de permettre une meilleure gestion partagée des demandeurs et notamment des publics prioritaires mais cette dernière existe au niveau du département.

De même au sein de chaque organisme des expérimentations sont mises en place concernant notamment le scoring, les mutations, la qualité de services la mise en ligne des logements libérés...

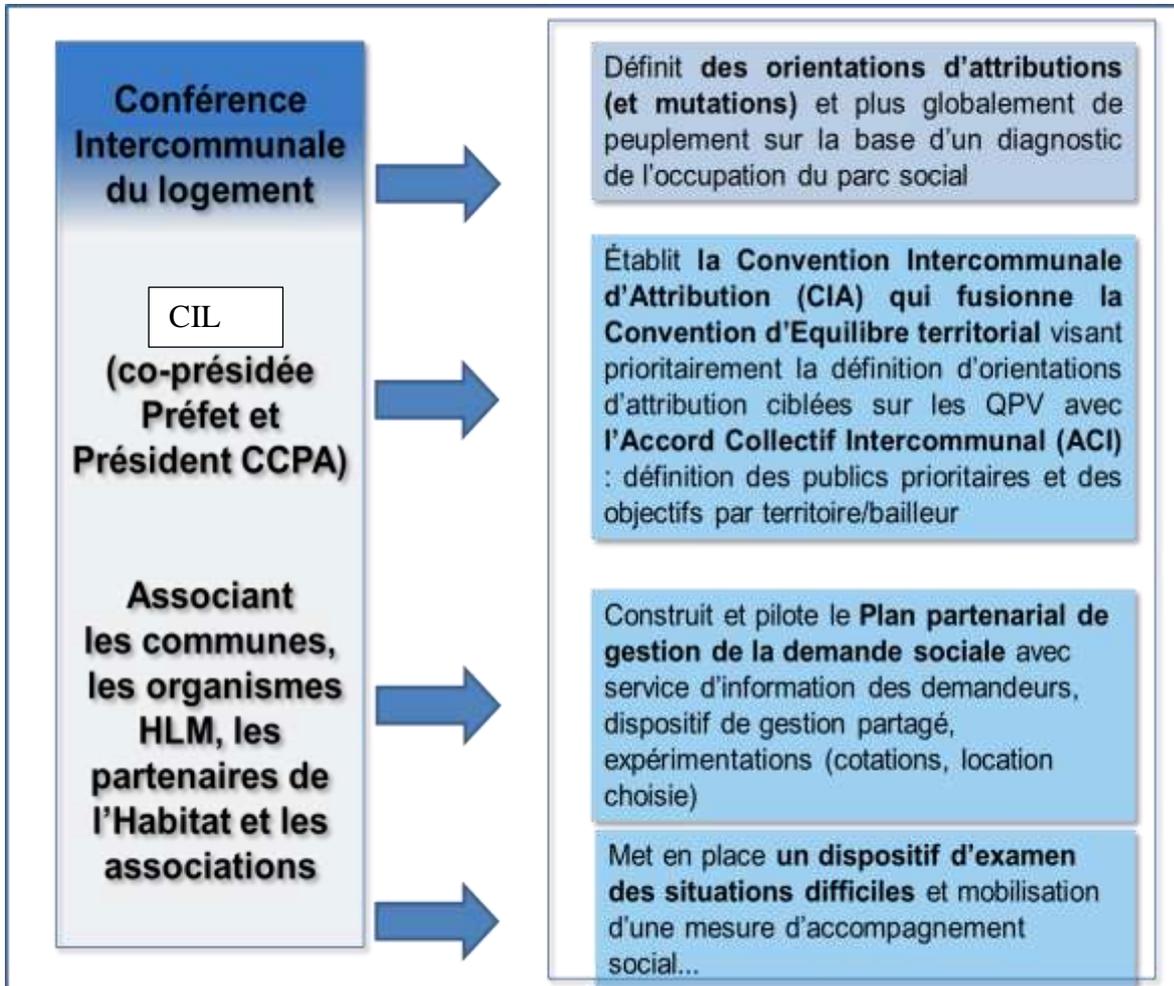
Conclusion

En guise de synthèse de ce diagnostic, il convient de souligner :

- La nécessité d'élaborer des orientations (puis des objectifs chiffrés) réalistes pour le rééquilibrage et répondant aux obligations de la loi « Egalité et citoyenneté », pour ce qui concerne **les publics précaires et prioritaires**.
- La nécessité d'améliorer la situation du QPV en matière d'occupation et de renforcement de sa spécialisation d'accueil de ces dernières années.
- L'adoption comme indicateur à considérer comme « privilégié » pour établir les orientations de rééquilibrage sur la CCPA de la part des ménages les plus précaires (mesuré par la part des ménages disposant de revenus inférieurs au 1^{er} Quartile).
- L'importance d'articuler la démarche d'attribution et d'occupation sociale aux objectifs de production de logements sociaux pour penser la mixité sociale à l'échelle CCPA.

1.3. Schéma d'organisation de la politique d'accès au logement social et de peuplement sur le territoire de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain

L'organisation définie par la CCPA et sa Conférence Intercommunale du logement est la suivante :



1.4. Contenu de la Convention Intercommunale d'Attribution souhaité

La Convention Intercommunale d'Attribution vise, d'une part, à améliorer les conditions d'accès et de maintien des publics démunis (précaires et prioritaires) au sein du parc locatif social existant et, d'autre part, à préserver la mixité sociale au sein des programmes immobiliers.

Les signataires du présent accord s'entendent pour que les publics suivant fassent l'objet d'une attention toute particulière dans les orientations et les objectifs d'attribution :

Première catégorie : les ménages précaires : personnes dont les ressources sont en dessous du premier quartile : 8 576 € par an pour la CCPA.

Deuxième catégorie : les ménages prioritaires ou personnes ayant eu une décision favorable à la commission de médiation, ou aux critères de priorités fixés au 441-1. Ce public est classé par ordre de priorité selon :

- Ménages DALO.
- Ménages sortant de structures d'hébergement (CHRS, CADA, structures d'hébergement d'urgence, hôtels suivis par le 115) orientés par le SIAO.

- **Ménages** répondant à l'un des critères DALO, (ménage dans un logement reconnu insalubre ou indigne, ménage menacé d'expulsion par un jugement, ménage du parc privé dont le handicap nécessite un relogement, ménage hébergé chez un tiers).
- **Ménages** en situation particulière : victimes de violences familiales, les ménages dont le relogement a été examiné en commission des situations atypiques, ménages en situation de glissement de bail.
- **Situations complémentaires issues de la Loi**
 - Handicap, sortie d'appartement thérapeutique, financièrement défavorisés sans obligation de surendettement, en structure d'hébergement, reprise d'activité après chômage longue durée, habitat indigne, violences conjugales ou menacé de mariage forcé attestées par décision ou ordonnance de protection du juge des affaires familiales, sortie de prostitution, victimes de traite des êtres humains, charge d'un enfant mineur dans un logement sur-occupé ou indécent, sans logement, menacés d'expulsion sans relogement).

Les publics auront fait enregistrer leur demande de logement dans le fichier unique, conformément à l'article 117 de la loi du 25 mars 2009 (MOLLE) et au décret du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement des demandes de logement social.

La prise en compte de ces publics doit respecter l'objectif recherché d'une plus grande mixité sociale des villes et du quartier « QPV » et tenir compte par secteur géographique des capacités d'accueil et des conditions d'occupation du parc constituant le patrimoine des différents organismes.

La Convention définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attributions de logements aux personnes précaires et prioritaires tels que défini précédemment.

Elle définit également les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Elle repose sur deux objectifs majeurs :

- Améliorer la prise en compte des ménages précaires et prioritaires dans les attributions.
- Réaliser ces attributions dans le cadre d'un meilleur équilibre social des territoires.

La Convention doit également prendre en compte **les éventuels relogements (en cours d'organisation), liés aux opérations du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)** (et leur accompagnement social), et le **rééquilibrage de peuplement du quartier Politique de la ville, à l'échelle de l'EPCI**. Elle ne concerne donc pas uniquement le Quartier Politique de la Ville mais **l'ensemble du territoire communautaire**.

La convention définit comment les différentes parties (réservataires et organismes) participent au rééquilibrage territorial par les attributions et les relogements. Elle intègre les enjeux en matière de relogement des publics prioritaires.

Elle vise ainsi à **réduire les processus de spécialisation du quartier prioritaire de la politique de la ville** et plus largement, à articuler la politique du logement avec les autres politiques publiques locales (emploi, déplacements, développement urbain...).

Elle a été élaborée parallèlement à la mise en œuvre du protocole de préfiguration et signée au plus tard lors de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, à laquelle elle pourra être annexée.

Elle est conclue après consultation des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et est signée comme stipulé dans la loi 3DS.

Dans son contenu, elle doit induire :

- **Une dynamique partenariale à l'échelle décisionnelle** avec : la CCPA, les Communes, les bailleurs sociaux dont l'association HLM, Action logement, l'État, le Département, des Associations,
- **Une mise en lien de l'ensemble des acteurs par la CCPA dans une logique de projet,**
- **Un fonctionnement en inter-organismes** appuyé par un accompagnement de l'association régionale HLM.

II - Les objectifs Généraux

A travers sa Convention Intercommunale d'Attribution, la CCPA a pour objectif de **créer de la transversalité et de dé-segmenter les pratiques** (des communes, des bailleurs, des réservataires...) en matière d'attribution des logements sociaux, notamment en :

- Améliorant et conciliant : accueil des publics précaires et prioritaires, équilibres territoriaux de peuplement, mobilité résidentielle dans le parc social et relogements pour les opérations de renouvellement urbain,
- Développant une approche territorialisée des politiques d'attribution, en s'appuyant sur un partenariat stratégique et opérationnel à l'échelle intercommunale.

Cela suppose :

- L'appropriation de cette nouvelle compétence par la CCPA en partenariat avec l'ensemble des acteurs du processus d'attribution des logements sociaux.
- Une évolution des métiers et de l'organisation interne de chaque partenaire sur son activité d'accueil et de désignation/attribution.
- La définition d'une gouvernance sur les attributions entre les différentes échelles.

La présente convention engage ses signataires sur **une obligation de moyens et de résultats**. Lorsque l'objectif, fixé au bailleur, d'attribution en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville aux ménages mentionnés aux vingt-cinquième et vingt-sixième alinéas n'est pas atteint en flux sur les six derniers mois ou lorsque le bailleur n'a pas transmis la totalité des informations prévues au trente-troisième alinéa, le représentant de l'Etat dans le département enjoint le bailleur de l'informer de chacun de ses logements qui se libère en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Il procède alors à l'attribution de ces logements aux publics concernés jusqu'à ce que le flux annuel décompté sur les douze mois précédents atteigne l'objectif assigné au bailleur. Ces attributions sont exclues du calcul du flux annuel de logements mentionné au trente-neuvième alinéa.

L'objectif est de définir des orientations partagées par l'ensemble des partenaires en matière de rééquilibrage territorial de l'occupation sociale du parc de logements sociaux sur le territoire de la CCPA, de prise en compte des ménages précaires et prioritaires et de définition des leviers opérationnels qui permettent la mise en œuvre de ces orientations.

La mise en œuvre de ces orientations se fait dans un cadre contraint :

- Contraintes de la structure du parc locatif social et de l'offre disponible,
- Contraintes de la structure de la demande exprimée sur le territoire.

L'objectif premier de cette convention est d'enclencher une dynamique partenariale et d'établir une feuille de route partagée par l'ensemble des acteurs impliqués.

La convention intercommunale d'attribution doit permettre d'améliorer la satisfaction de la demande sur le territoire et fluidifier les parcours résidentiels dans le parc social. La demande en logements locatifs sociaux est importante sur le territoire intercommunal, malgré les livraisons des dernières années, mais reste stable sur la période la plus récente. Malgré une demande diversifiée, elle se caractérise par des ménages à faibles ressources, une majorité de petits ménages et de ménages assez jeunes. Avec 2 demandes pour 1 attribution, le taux de satisfaction de la demande est de 50 %, mais avec des variations importantes selon les types de ménages (moindre satisfaction de la demande pour les plus

petits ménages, difficultés à répondre à certaines demandes spécifiques de ménages vieillissants) et une moindre satisfaction des demandes de mutations. Enfin, les modalités d'accès au parc social ne sont pas aujourd'hui lisibles pour l'ensemble des ménages et restent différenciées à l'échelle du territoire intercommunal.

Ce document vise à favoriser une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logement social en agissant à la fois sur l'offre proposée (développement d'une offre nouvelle, adaptation de l'offre existante, expérimentation de nouveaux modes de cohabitation) mais aussi sur les processus d'attributions (travailler collectivement à l'harmonisation de ces processus, améliorer l'information et l'accompagnement du demandeur et mieux faire connaître le parc et les conditions d'accès, garantir la possibilité d'un parcours résidentiel dans le parc social en fonction des étapes de la vie et des besoins qui y ont associés).

La convention doit également permettre d'agir sur les équilibres territoriaux et les équilibres de peuplement dans le parc social. Le développement d'une offre nouvelle diversifiée a accentué un fonctionnement du parc social à deux vitesses : un parc ancien peu cher, notamment dans les quartiers des années 60-70, peu attractifs et plus paupérisés, et un parc plus récent, aux loyers plus élevés et à l'occupation plus diversifiée. En agissant à la fois sur une politique d'amélioration de l'offre et une politique différenciée d'attributions, ce document doit permettre de remédier à la perte d'attractivité des parcs anciens et à la spécialisation de certaines franges du parc, notamment dans les quartiers anciens, dont le QPV. Les marges de manœuvre pour atteindre cet objectif sont aussi dépendantes de la poursuite du développement d'une offre à bas loyers en dehors de ce quartier plus paupérisé.

Enfin, l'accès au logement est assuré aujourd'hui par la mise en œuvre du Plan Départemental d'accès au logement et à l'hébergement des publics défavorisés qui a permis d'organiser localement les conditions de leur prise en compte. La convention, sans remettre en cause les modes de faire vise à renforcer la garantie du droit au logement de ces publics. De même, les conditions pour assurer le cas échéant les besoins liés aux relogements si des démolitions étaient envisagées sur le quartier QPV, seront définies.

III – Le contenu de la convention

3.1. Les échelles d'observation de l'équilibre territorial

Les échelles pertinentes pour observer le peuplement sur le territoire de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain et suivre les effets des orientations prises dans la présente convention, ont été définies dans le cadre du diagnostic social. Elles sont organisées selon :

❖ Concernant les communes les plus importantes

- Ambérieu-en-Bugey
- Lagnieu
- Meximieux et son secteur proche

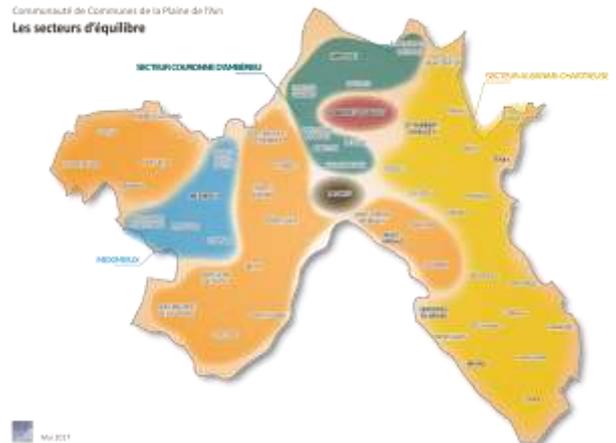
Concernant les communes regroupées

3 secteurs ont été définis :

- Secteur dénommé « Couronne d'Ambérieu », regroupant les secteurs Nord et Sud Ambérieu du PLH,
- Secteur « Albarine Chartreuse » qui regroupe les communes des anciennes communautés fusionnées
- Secteur « autres communes », comprenant les communes de l'ancienne CCPA

❖ Concernant Ambérieu-en-Bugey

- Le quartier prioritaire de la politique de la ville (Les Courbes de l'Albarine) ;



3.2 Les objectifs de prise en compte des publics précaires et prioritaires à expérimenter et adapter

a) Concernant l'accueil des publics dits « Précaires », défini par arrêté préfectoral

A l'échelle de la CCPA, dans le cadre de la loi Egalité et Citoyenneté, l'arrêté préfectoral, a précisé le niveau relevant du premier Quartile par unité de consommation. **La loi précise**, un objectif quantifié d'attributions pour le QPV à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de revenus annuels fixé par arrêté préfectoral (précaires) doit être défini. En l'absence d'objectif, le taux d'office est de 50%. **Hors QPV, la loi prévoit un taux minimal d'attributions** pour les demandeurs sous le seuil de revenus annuels fixé par arrêté préfectoral.

Le diagnostic sur l'habitat social a mis en exergue que cet **objectif** sur la part des **attributions à des ménages non-précaires**, en QPV, sont d'ores et **déjà atteints** sur la CCPA (50%).

Le taux d'attribution aux ménages précaires hors QPV à 21% seulement.

Sur l'année 2016, les ménages précaires représentaient 25% des demandeurs, soit environ 380 à 400 personnes et ménages et 171 ont été pris en compte dans les attributions.

Engagement des réservataires, au regard de la situation de l'année 2016 (722 attributions, dont environ 650 ont été réalisées hors QPV et 70/80 en QPV) :

- ➔ **En QPV** : 60% des attributions aux publics au-dessus du premier quartile, dans l'attente du projet de valorisation du Quartier.
- ➔ **Hors QPV** : le taux de 25% est retenu pour l'ensemble des secteurs et par bailleurs. Ce taux sera adapté suite au bilan à 2 ans, en fonction de la capacité à l'atteindre et à l'évolution du besoin.

b) Concernant l'accueil des publics dits « Prioritaires », définis par la loi Egalité et Citoyenneté

Aujourd'hui, l'accès au logement social des publics en difficultés est garanti par la mise en œuvre du PDALHPD (Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) qui a permis sur le territoire de structurer des partenariats et des modes de faire. La prise en compte des publics prioritaires relève de l'EPCI. Celui-ci fixe un objectif d'attribution par bailleurs qui assure leur prise en compte à la fois à travers le contingent préfectoral et leur propre contingent. Sans remettre en cause ce fonctionnement, la CCPA souhaite renforcer la garantie du droit au logement des publics en difficultés tout en prenant en compte les enjeux de mixité sociale. La CIA doit permettre de reprendre les objectifs et les modalités de reconnaissance des publics prioritaires et de l'accord collectif et ajouter les spécificités du territoire s'il y en a.

Par ailleurs, un outil opérationnel et partenarial pour faciliter les relogements des ménages concernés par des démolitions dans les projets de renouvellement urbain, pourra être mis en place.

Le diagnostic sur l'habitat social a permis de mesurer le niveau du public prioritaire dans la demande et les attributions. En 2016, ce sont environ 100 situations suivies et traitées dans les attributions. La gestion des publics prioritaires est aujourd'hui assurée par la DDCS qui délègue au SIAO la labélisation des situations à prendre en compte et transmet la liste aux différents bailleurs qui doivent en assurer la prise en compte dans les attributions. Aujourd'hui, le public référencé s'élève toujours à 80 cas environ. Néanmoins du fait de la nouvelle application réglementaire, le nombre de situations va évoluer positivement.

Objectif :

Pendant cette période intermédiaire, il est proposé de s'appuyer sur la situation actuelle : 80 situations annuelles prises en compte.

Il est proposé de prévoir une prise en compte de ce public selon les dispositions réglementaires de la loi qui portent sur un objectif ciblé : 25% des attributions aux publics prioritaires par réservataire à l'exception de la réserve état hors fonctionnaire qui doit être dédiée à 100 % à ces publics.

Cet objectif est à lier fortement à l'objectif précédent. En effet, le public prioritaire est souvent précaire. L'intérêt de mettre en œuvre un outil de connaissance et de suivi trouve toute son importance.

Par contre, il est proposé de ne pas retenir d'objectifs par secteurs territoriaux, mais de s'assurer à la fois de :

- ne pas fragiliser davantage le programme les plus « précarisé » : QPV,
- prendre en compte le niveau de services de desserte par les transports et d'équipements des communes
- trouver une réponse à la situation du demandeur (dans ou hors contingent préfectoral)
- veiller à respecter les équilibres peuplement au vu de certaines fragilités

c) Concernant la prise en compte de situations spécifiques

Au-delà de la question des publics précaires et prioritaires, le diagnostic de l'habitat social a mis en exergue quelques situations que la convention intercommunale d'attributions pourra prendre en compte.

Sans définir d'objectifs d'attribution territorialisée, il s'agit davantage de proposer **des indicateurs de vigilance** visant à limiter les évolutions renforçant telle ou telle situation d'occupation marquées au regard de la moyenne communautaire.

Ces situations concernent la présence plus marquée :

- **Personnes ou ménages à faibles revenus** (ressources < PLAI).
Moyenne CCPA : (51%).
Points de vigilance :

- Limiter les attributions aux ménages <PLAI sur le QPV (<45%), et sur Ambérieu (< 55%).
 - Favoriser les attributions aux ménages <PLAI sur l'ensemble des autres secteurs.
- **Ménages en situation de sur-occupation, relevant d'une faible présence de grands logements et présence de ménages de grande taille et surtout d'un niveau de loyer élevé.**
Moyenne CCPA : (4%).
Points de vigilance : développer une politique d'équilibre des loyers entre les typologies de logement, pour réduire en même temps les questions de sous et sur-occupation.
 - **Ménages isolés en situation de sous-occupation** confrontés face à un parc où l'offre de petits logements est globalement limitée et confrontée à de réels difficultés de satisfaction : 41% de demandeurs alors que les attributions à hauteur de 34%
Moyenne CCPA : (39%).
Points de vigilance : la situation ne nécessite pas d'objectifs territorialisés, mais plutôt une politique de développement de petits logements. Lors des attributions, il s'agira d'avoir une vigilance sur chaque secteur sur l'adéquation taille logement et taille du ménage et d'assurer un besoin d'accompagner les mutations vers un logement de plus petite taille.
 - **Les familles monoparentales**, dont la proportion est élevée dans le parc social : 23% contre 8,2% pour l'ensemble des ménages. La demande est également élevée (26%) et des attributions favorables (30% des attributions) qui conforte l'occupation spécifique du parc.
Points de vigilance : une situation à maintenir
 - **Les personnes âgées** dont la présence et la prise en compte renvoient à la question de logements adaptés et d'accessibilité aux services, liée à la perte progressive de mobilité.
Moyenne CCPA : 28% dans le parc social.
Points de vigilance : assurer un niveau d'attribution qui correspond au poids de la demande (10 à 15%), mais une limitation des attributions là où il est déjà fortement présent. De même, il s'agira de faciliter leur mutation dès lors qu'elle s'oriente vers une offre plus adaptée de logement. Enfin, il s'agira d'adapter les logements bien situés / commerces et services et de développer une offre innovante / publics séniors.

d) Concernant la prise en compte des mutations

En 2016, la CCPA a recensé 490 demandes de mutation (34% des 1400 demandes) et 168 attributions relevant de demandes de mutation (23% des 750 attributions).

Objectif : 20 à 25% de mutation sera recherché, portant sur 3 motifs « priorités » :

- Nécessité d'un logement accessible (adapté pour cause de perte d'autonomie, problème de santé)
- Logement trop petit ou trop grand
- Baisse de ressources du locataire...

Ces mutations se feront à la fois chez chacun des bailleurs mais pourront également relever d'un travail inter- bailleurs.

e) Concernant la prise en compte des besoins éventuels liés au relogement

A ce jour, sur le QPV, aucune démolition n'est prévue.

3.3 Les orientations concrètes de rééquilibrage des territoires : une démarche à suivre sur les 2 prochaines années

Les orientations par secteurs géographiques portent à la fois sur les objectifs d'attribution, les mutations, mais précisent également les actions complémentaires à prévoir pour assurer un meilleur équilibre de peuplement.

Un bilan plus précis sera présenté après 2 années de suivi de la politique en faveur du logement social, pour mesurer les capacités d'évolution. Les orientations pourront alors être adaptées

a) Orientation pour l'ensemble de la CCPA

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'accueil de publics précaires hors QPV : objectif 25% Lier accueil des publics précaires et prioritaires, offre de services et besoin d'accompagnement social Limiter fortement l'accueil de personnes isolées (hors monoparentaux) dans des logements de taille intermédiaire (T3/T4) Limiter l'accueil de grandes familles où elles sont déjà présentes et où le parc de grands logements est peu présent et les situations de sur-occupation déjà marquées <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser la mobilité pour motif de Handicap/perte d'autonomie Favoriser la mobilité pour motif de loyer trop élevé Favoriser la mobilité pour motif de taille de logement inadapté 	<ul style="list-style-type: none"> Continuer le développement du parc social pour maintenir le niveau actuel notamment pour les communes pouvant être concernées prochainement par l'obligation SRU et pour répondre aux objectifs SCOT et PLH Produire une offre plus adaptée aux niveaux de revenus des demandeurs : développer les PLAI et limiter les PLS Organiser le développement de logements de plus petites typologies et limiter les typologies de type 3 et 4 Définir les conditions d'évolution du parc ancien public et social pour mieux l'adapter aux évolutions récentes Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc ancien pour mieux maîtriser le coût des charges énergétiques Organiser, si possible, une politique d'équilibre des loyers pour les secteurs à fort taux de loyers élevés Explorer la possibilité d'une politique d'équilibre des loyers par taille de logement (baisse sur les petits et grands logements et hausse sur les logements intermédiaires) Valoriser l'image du QPV dans le cadre du projet de renouvellement urbain Veiller à conserver un volume de grands logements à faibles loyers suffisant pour accueillir les grandes familles (hors QPV) Considérer l'environnement proche des logements dans leur attribution selon le type de ménage demandeur (services de santé pour les personnes âgées, enseignement pour les familles avec enfants, rapprochement du lieu de travail pour les actifs...)

b) Orientations pour la ville d'Ambérieu et son secteur en QPV

Orientations pour la ville d'Ambérieu

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'accueil de primo-demandeurs actifs Favoriser l'accueil de ménages précaires hors QPV Accompagner l'accueil des ménages prioritaires Limiter l'accueil de ménages aux ressources < PLAI sur le QPV <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser la mobilité pour motif de taille de logement inadapté et d'évolution des ménages Organiser les mutations à l'échelle communale pour atténuer certaines situations sur le QPV 	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'offre de petits logements (T1/T2) et à faibles loyers (PLAI) Rationaliser la construction de PLS Poursuivre le développement de logements adaptés Poursuivre le processus de valorisation du parc social en maintenant des niveaux de loyers attractifs

Orientations pour le Quartier en QPV « Les Courbes de l'Albarine »

L'objectif est de donner l'envie d'y venir ou d'y rester, la possibilité d'en changer et les moyens d'en partir. Pour ces secteurs, il s'agira de :

- Prévenir les risques de dégradation ;
- Préserver un cadre de vie agréable pour les habitants - Mobilisation des dispositifs de la Politique de Ville qui contribuent au bien être des habitants (en matière de cadre de vie, vivre ensemble, emploi, jeunesse, etc...).

- Veiller aux attributions dans le cadre des objectifs de mixité sociale fixés et consolider les diagnostics sociaux pour les situations les plus difficiles.
- Favoriser le travail partenarial en partageant les difficultés rencontrées au sein du comité de pilotage de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Eviter l'attribution de logements sur ces secteurs à des ménages précaires et prioritaires. Travail en lien avec les Commissions d'Attributions de Logements.

L'impact du projet de renouvellement urbain sur le fonctionnement du quartier et les conditions de vie des habitants doit être anticipé et accompagné, en articulation avec le contrat de ville et les dispositifs associés. Une stratégie de relogement si nécessaire devra donc être définie, notamment avec la ville, les organismes HLM, les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires. Dans ce cadre, les porteurs de projets et organismes HLM doivent s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'accueil de ménages au niveau de ressources > 8576€ (objectif 60%) • Limiter les attributions à des ménages <PLAI • Eviter l'accueil des ménages prioritaires • Limiter l'accueil de personnes isolées, de familles monoparentales dans des logements peu adaptés <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la mobilité pour motif de taille de logement inadapté • Favoriser la mobilité pour motif de Handicap/perte d'autonomie • Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, si relogements 	<ul style="list-style-type: none"> • Réfléchir à l'évolution de l'offre sur le QPV (démolitions, transformation, construction...) • Développer une offre de petits logements à proximité pour des publics ciblés (jeunes, personnes âgées), sur des loyers intermédiaires (PLUS) • Transformer et réhabiliter le parc de logements existant en favorisant la création de petits logements et la performance énergétique des bâtiments – limiter évolutions des restes à charges • Favoriser la construction de logements privés sur l'offre foncière mobilisable

c) Orientations pour les autres secteurs

4 autres secteurs sont concernés, sur lesquels il s'agira d'assurer un suivi selon :

- Prendre en compte les objectifs sur le peuplement ;
- Etablir un plan d'action ciblé en matière d'attribution

Il s'agira de :

- Définir des règles d'attribution particulières en s'appuyant sur les objectifs déjà identifiés par les bailleurs ;
- Valoriser des actions qualitatives sur ces secteurs dans le cadre du contrat de ville notamment.

Orientations pour Meximieux et son secteur

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'accueil de primo-demandeurs précaires (<8576€) • Accompagner l'accueil des ménages prioritaires <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la mobilité des ménages <PLAI • Prioriser la mobilité liée au besoin de logement adapté à l'évolution des ménages : besoins de logement accessible - adapté / Handicap / problèmes de santé / à une baisse des ressources du locataire 	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le développement de l'offre nouvelle en favorisant les petits et grands logements et les faibles loyers (PLAI) • Assurer le développement de l'offre sur les communes proches en lien avec l'offre de services et les objectifs PLH et par anticipation SRU (Villieu Loyes Molton) • Poursuivre le processus de valorisation du parc social en maintenant des niveaux de loyers attractifs • Mener à bien le projet du Quartier des « Carronnières » • Participer à l'effort d'équilibre territorial des loyers

Orientations pour Lagnieu

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'accueil de primo-demandeurs précaires (<8576€) Accompagner l'accueil des ménages prioritaires Favoriser l'accueil de jeunes ménages et de familles <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> Prioriser les mutations pour limiter les situations de sous occupation et de sur-occupation Prioriser la mobilité liée au besoin de logement adapté à l'évolution des ménages : besoins de logement accessible - adapté / Handicap / problèmes de santé / à une baisse des ressources du locataire. 	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre un petit développement de l'offre nouvelle en favorisant petits et grands logements ainsi que les faibles loyers (PLAI) Faire évoluer le parc existant vers des logements de plus petites tailles et/ou des logements adaptés aux personnes âgées Poursuivre le processus de valorisation du parc social en maintenant des niveaux de loyers attractifs

Orientations pour secteur « Couronne d'Ambérieu »

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'accueil de primo-demandeurs précaires (<8576€) Accompagner l'accueil des ménages prioritaires Limiter les attributions à des familles nombreuses Favoriser l'accueil de petits ménages (1 à 2 personnes) dans la limite de la capacité du parc <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser la mobilité vers un logement plus grand ou plus petit Prioriser la mobilité liée au besoin de logement adapté à l'évolution des ménages : besoins de logement accessible - adapté / Handicap / problèmes de santé / à une baisse des ressources du locataire. 	<ul style="list-style-type: none"> Développer une offre de petits logements (T1/T2) et à faibles loyers (PLAI) Suivre le développement d'une offre diversifiée intégrant du parc locatif et en accession abordable, dans des opérations d'ensemble (ex : ZAC, lotissement), de manière coordonnée et en lien avec la demande Développer une offre de logements adaptés/ publics ciblés (ex : personnes âgées, jeunes...),

Orientations pour secteur « Albarine Chartreuse »

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> Limiter quelque peu l'accueil de ménages précaires (< 8576€) Limiter l'accueil des ménages prioritaires Faciliter l'accueil de jeunes primo-demandeurs <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser la mobilité vers un logement plus grand ou plus petit Prioriser la mobilité liée au besoin de logement adapté à l'évolution des ménages : besoins de logement accessible - adapté / Handicap / problèmes de santé / à une baisse des ressources du locataire. 	<ul style="list-style-type: none"> Moderniser le parc de logements existant vers des typologies plus petites et des logements adaptés PA, tout en limitant les évolutions de loyers et en réduisant les charges Définir les conditions pour assurer le renouvellement du parc social afin de mieux l'adapter à l'évolution des besoins

Orientations pour « Autres secteurs »

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> Accompagner l'accueil de publics précaires et prioritaires (au cas par cas) Limiter les attributions au public dont les ressources sont < au PLAI <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> Faciliter la mobilité vers un logement plus grand 	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre le développement de l'offre nouvelle en favorisant petits et grands logements dans les communes connaissant une faible vacance de leur parc social (hors secteur Sud) Développer l'offre de logements accessibles et limiter les produits PLS Lier le développement à l'offre d'équipements et de services Poursuivre la modernisation de l'ensemble du parc ancien, tant social que privé

3.4 L'accompagnement des publics en difficulté

Pour tout ménage nécessitant un accompagnement social spécifique pour l'accès à un logement social ou une demande de mutation, les acteurs de l'habitat de la CCPA s'appuient sur de nombreux dispositifs existants en matière d'accompagnement et de diagnostic social, soit à travers des compétences propres, soit en mobilisant des compétences sociales d'un partenaire. Le tableau de l'annexe 1 décrit l'ensemble des dispositifs existants en matière d'accompagnement des publics en difficulté sur le territoire de la CCPA.

Cf. annexe 1 : Tableau d'accompagnement

IV - La mise en œuvre opérationnelle de la Convention Intercommunale d'Attribution

4.1 Les modalités de coopération entre la CCPA, l'Etat, les communes, les bailleurs sociaux et les réservataires pour la mise en œuvre de ces objectifs

La CCPA fixe le cadre global d'actions de la politique communautaire de peuplement pour l'accès au logement des ménages précaires et prioritaires et le rééquilibrage social des territoires. Elle organise **les outils de connaissance et de suivi** de l'occupation, de la demande et des attributions en lien avec les ressources existantes (SNE, OPS, données des bailleurs...). Elle présente et met à jour la connaissance de l'occupation sociale du parc de logements et l'analyse de l'évolution des équilibres sociaux recherchés, Elle favorise l'amélioration du fonctionnement des commissions d'attribution pour une prise en compte des attributions conformes aux objectifs à définir.

Elle mobilise les autres réservataires (contingent préfectoral et contingent Action Logement Services) et anime les instances de coordination et de pilotage conjointement avec le préfet (Conférence intercommunale du Logement, commission de coordination) et mettra en œuvre le suivi des objectifs de l'accord et l'évaluation de la démarche,

Les organismes de logement social en lien avec les autres partenaires signataires s'engagent à assurer les objectifs d'attribution de logements locatifs sociaux aux publics mentionnés au point III du présent accord.

L'objectif d'attribution est décliné par territoire et par commune, dans un souci d'assurer les orientations en matière d'Equilibre territorial. Cette déclinaison prend en compte la pression de la demande et les capacités d'accueil développées par les territoires.

Les organismes de logement social ont en charge l'attribution des logements en concertation avec les communes, dans une gestion de proximité.

Ils définissent la politique de loyer dans le cadre réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),

Ils développent l'offre nouvelle avec la CCPA et les communes ainsi que la politique de réhabilitation sur le parc existant en cohérence avec les orientations du PLH.

Ils détiennent la connaissance des besoins localisés et gèrent l'équilibre de peuplement et la mixité sociale de leurs parcs, Ils présentent l'occupation sociale de leur parc de logements et le bilan de leurs attributions.

Ils sont impliqués dans les politiques partenariales d'accès au logement des ménages prioritaires

L'Etat est le garant de la solidarité nationale : Il co-préside la CIL, Il met en œuvre la loi DALO, le PDALPD avec le Département, Il signe les Conventions d'utilité sociale et les conventions de réservation avec les organismes de logement social et assure le rôle de régulateur (DALO, législation, commission d'attribution logement...).

Les communes sont des acteurs essentiels de la politique de peuplement sur leurs territoires en cohérence avec les orientations définies. Elles détiennent la connaissance des besoins localisés et participe aux commissions d'attribution logement (CALEOL).

Elle s'implique dans la Conférence Intercommunale du Logement et dans la commission de coordination.

4.2 La mobilisation des contingents

Les contingents existants sont mobilisés pour réaliser les objectifs de la CIA, selon les termes suivants :

Les bailleurs sociaux assurent la gestion des différents contingents en lien avec leurs partenaires. Ils veilleront à valoriser les attributions et relogements dans le contingent correspondant à la situation du ménage. Ils assureront leurs objectifs d'attribution sur leur contingent et en partenariat avec les autres réservataires. Ils s'engagent à permettre la lisibilité des contingents dans la mise en œuvre des Commissions d'Attribution Logement grâce à l'application de la charte des bonnes pratiques en Commission d'Attribution Logement.

La CCPA n'est pour le moment pas titulaire d'un contingent réservataire. Cependant elle s'engage, lors des mises en service des nouveaux logements, que des réservations soient utilisées par les communes pour réaliser les objectifs de la convention.

Les communes, peuvent être titulaires d'un contingent réservataire, en contrepartie d'une aide financière ou de la garantie d'emprunt. Elles sont sollicitées en direct par les bailleurs.

Le contingent préfectoral, représente 25% hors fonctionnaires (5% complémentaire), des logements mis en service ou réattribués Il intervient pour les attributions en direction des ménages prévus dans la convention de réservation du contingent préfectoral signée entre les organismes de logement social et l'Etat (les ménages relogés relèvent, notamment du DALO et du PDALHPD). Ces ménages relèvent de l'accord collectif intercommunal.

Par ailleurs, le contingent d'Action Logement, sera mobilisé pour ce qui concerne l'accueil de publics prioritaires dans le cadre d'un partenariat avec les bailleurs et la CCPA. Dans ce sens, le public salarié dont la demande peut être prioritaire au regard de l'évolution de sa situation professionnelle ou de son besoin d'accès à un logement est pleinement concerné.

Le Conseil départemental n'a pas souhaité mettre en œuvre son droit de réservation.

Les réservataires des trois contingents de logement s'engagent à expliciter le fonctionnement de leur contingent.

4.3. Les instances de suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution

a) La création d'une instance de coordination

La commission de coordination, présidée par le président de l'EPCI, est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'EPCI, ou de leurs représentants, de représentants : des bailleurs sociaux présents sur le territoire, du département, d'Action Logement, des associations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées œuvrant dans le département.

Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logements sociaux concernés par la convention intercommunale d'attribution. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement social sur le territoire concerné. Ainsi, elle :

- Définit la liste des prioritaires
- Examine les dossiers des demandeurs concernés par la convention intercommunale d'attribution, sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution et définit les délais de saisie pour les demandeurs fixés par arrêté préfectoral
- Assure le suivi **des situations**

La commission est déjà mise en place au niveau du SIAO il n'est donc pas nécessaire d'en mettre une localement.

b) La création d'une instance de traitement des situations complexes

La CCPA et les partenaires souhaitent expérimenter des modalités de coopération pour mettre en œuvre les orientations d'attribution de logements aux publics précaires et prioritaires et de rééquilibrage du peuplement du parc locatif social à l'échelle de la CCPA. Dans ce sens, une instance de collaboration sera organisée : **commission, animée par la CCPA et la DDETS**, et qui réunira au moins une fois tous les 2 mois, les représentants des collectivités locales, les services sociaux du Conseil Départemental, les bailleurs, la CAF et les acteurs associatifs spécialisés au niveau du logement. Lors de cette commission les services sociaux et acteurs associatifs (référénts/prescripteurs) pourraient faire remonter les **situations individuelles « bloquées » et/ou « problématiques »**, à travers une fiche d'identification modélisée et commune, après accord des personnes concernées. Les demandes de logement non satisfaites et notamment celles des publics les plus fragiles doivent faire l'objet d'une attention particulière. En lien avec le Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), la commission sera chargée d'analyser ces situations et de mettre en place les réponses adaptées en mobilisant en tant que de besoin les dispositifs d'accompagnement social (PAL) propres à consolider l'accès au logement de ces publics.

Cette commission devient l'instance centrale et l'outil de régulation entre les bailleurs et les partenaires du logement social.

Elle étudiera les demandes de logement qui nécessitent une approche collective et partenariale, soit :

- Les situations bloquées/urgentes des ménages fragiles ;
- Les demandes de mutation pour lesquelles un diagnostic et une étude partagée sont nécessaires ;
- Les relogements liés à une opération dans le cadre du NPNRU et du Plan de Gestion de la Demande nécessitent également un partage d'informations.

Elle sera l'instance de coordination inter bailleurs et inter partenariale et le lieu adapté pour le traitement de ces demandes de logement. Elle sera par ailleurs un outil d'aide à la décision.

c) Les commissions d'attribution de logement (CALEOL)

L'Article L441-2 du code de la construction et de l'habitation indique qu'il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif composée :

1° De six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président ;

2° Du maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;

3° Du représentant de l'Etat dans le département ou de son représentant ;

Participent aux travaux de la commission avec voix consultative :

- a) Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, selon des modalités définies par décret ;
- b) Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leurs représentants pour les logements situés dans les arrondissements où ils sont territorialement compétents ;
- c) Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.
- 4° Du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris où sont situés les logements ou de leur représentant.

Les décisions sont prises à la majorité.

Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat
- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats classés devant lui
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution
- Non-attribution au candidat du logement proposé
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la commission d'attribution d'un organisme bailleur. L'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement.

IV.4 La grille de cotation de la demande

Il a été décidé de s'appuyer sur le travail partenarial fait à l'échelle départementale pour définir cette grille de cotation ainsi il a été décidé de :

- Se baser sur le système de cotation existant de l'Accord collectif Départemental validé par les acteurs (EPCI/Département/bailleurs)
- Les demandes considérées collectivement comme prioritaires (DALO et public prioritaires) devront avoir une cotation nettement plus élevée que les autres critères
- Ce système de cotation se basera sur les critères déclaratifs contenus dans le CERFA de la demande de logement social (dans l'attente d'une éventuelle solution technique satisfaisante permettant une vérification automatique des pièces justificatives)
- Une cotation importante pour le « public prioritaire » / DALO permettra de « valoriser » les dossiers pour lesquels il y a eu une expertise sociale ainsi qu'une vérification des pièces justificatives
- Il est proposé d'intégrer un critère pour « fausse déclaration » qui attribuerait des points négatifs, cette notion nécessite cependant d'être précisée
- Il est également proposé de réaliser deux grilles de cotation différentes : une pour les primo-demandeurs et une pour les demandes de mutation
- Enfin il a été décidé au niveau de l'EPCI d'instaurer quelques critères locaux listés ci-dessous :

Pour le primo demandeur :

1. Habite sur la commune (25pts)
2. Travail sur l'EPCI (50pts)
3. Divorce ou séparation avec enfants à charges ou droit de visite avec hébergement (25pts)
4. Personne en perte d'autonomie à cause de l'âge ou du handicap (50pts)
5. Rapprochement familial des personnes en perte d'autonomie (25pts)

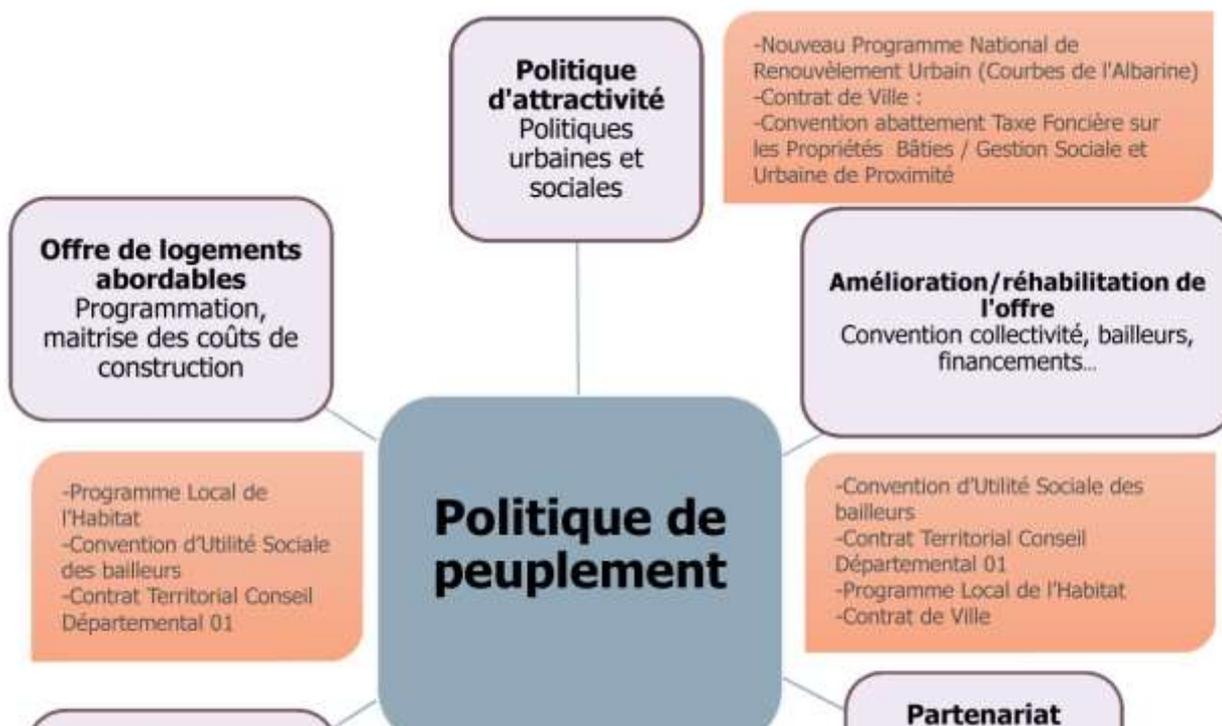
Pour la demande en mutation :

1. Travail sur l'EPCI (50 pts)
2. Rapprochement du lieu de travail (25 pts)
3. Divorce ou séparation avec enfants à charges ou droit de visite avec hébergement (25pts)
4. Logement inadapté à la perte d'autonomie à cause de l'âge ou du handicap (50 pts)
5. Rapprochement familial des personnes en perte d'autonomie (25pts)

L'ensemble des autres critères se trouve en annexe.

V – Les leviers connexes de la politique de peuplement

La CCPA et ses partenaires doivent également organiser les actions dans plusieurs domaines afin de rendre le plus efficace et opérationnel le fonctionnement de la filière logement social et la stratégie de peuplement. Le Schéma suivant traduit l'ensemble des dimensions à aborder, notamment dans le cadre de l'instance de suivi du PLH et de la Conférence Intercommunale du Logement.



La Convention Intercommunale d'Attribution doit être pensée comme une pièce d'un ensemble plus large : les politiques locales de gestion de la demande et des attributions et les opérations de renouvellement urbain. Ses objectifs doivent donc s'inscrire en comptabilité avec les autres enjeux des acteurs du territoire. L'attribution des logements sociaux ne peut pas être **le seul pilier de la politique de peuplement** du parc locatif social de la CCPA. En effet, l'ensemble des leviers de la politique locale de l'habitat doivent être mobilisés afin de permettre une mise en œuvre opérationnelle des orientations en matière d'attribution :

- **Une politique d'attractivité en direction du quartier en QPV** : pour réellement permettre un rééquilibrage territorial de l'occupation sociale des logements sociaux, l'ensemble des outils des politiques urbaines et sociales doivent être mobilisés pour rendre plus attractifs et plus accessibles le quartier qui pâtit d'une image négative (aménagement, transport, services, commerces, etc.).
- **Une politique d'offre de logements abordables** : il faut continuer de produire des logements sociaux accessibles aux ménages défavorisés, en les répartissant de façon équilibrée sur le territoire, pour éviter les concentrations de ménages précaires que l'on observe dans le quartier de la politique de la ville, mais tout en assurant une bonne accessibilité aux commerces et aux services afin de ne pas accentuer les difficultés de ces ménages.
- **Une politique des loyers** : la mise en œuvre des orientations en matière d'attribution et de mixité sociale passera par une évolution du cadre législatif de façon à permettre aux bailleurs sociaux d'adapter les loyers en fonction du niveau de mixité des secteurs.
- **Une politique d'amélioration et de réhabilitation du parc existant, visant par une meilleure maîtrise des charges compenser les augmentations de loyers.**
- **Un partenariat global et intégré** : une meilleure articulation entre la filière de l'hébergement et la filière de droit commun, une meilleure prise en charge en matière d'accompagnement social, une meilleure coordination de l'ensemble de la chaîne des acteurs de l'habitat et du processus d'attribution.

La réussite des objectifs visés par la présente convention en termes de mixité sociale est dépendante de la mobilisation de l'ensemble de ces leviers, de la coopération intercommunale et de la dynamique inter-bailleurs. La mise en œuvre de la politique de peuplement repose sur le partenariat et l'implication de l'ensemble des acteurs concernés:

communes, bailleurs, réservataires, secteur de l'hébergement, secteur de l'accompagnement social, associations, département, services de l'Etat...

VI – Suivi et évaluation

6.1. Les instances de suivi

- **La Conférence Intercommunale du Logement** sera l'instance chargée de donner un avis sur ces orientations et de les évaluer. Elle se réunira au moins 1 fois par an. La mise en œuvre des actions sera expérimentée sur deux ans. Au terme de ces deux ans, une évaluation sera réalisée. L'ensemble des engagements pris au titre de la convention d'attribution font l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement.
- **Un comité de pilotage** issu de la CIL est créé, il se réunira au moins deux fois par an et permettra un suivi des orientations et actions mises en œuvre. Il assurera le cadre d'un pilotage inter institutionnel (avec l'Etat et le Département) lui permettant d'évoluer vers un outil de suivi commun. Pour mettre en œuvre ce suivi, les données fournies à minima deux fois par an par les organismes de logement social en lien avec l'Association Régionale habitat seront consolidées la CCPA. Les données fournies permettront le suivi quantitatif et qualitatif par commune et par organisme de logement social. Ces données seront issues du fichier partagé de gestion de la demande.

6.2. Les outils de suivi

- Le peuplement des secteurs fera l'objet d'une analyse tous les 2 ans dans le cadre de l'enquête « **occupation du parc social** ».
- **Des bilans en matière d'attributions** seront sollicités auprès de chaque bailleur chaque année.
- **L'analyse des données du Système National d'Enregistrement** permettra d'obtenir des indicateurs annuels relatifs aux demandes en cours et aux demandes satisfaites.

Pour assurer ce suivi, la CCPA devra organiser des outils d'observation et de suivi opérationnels.

6.3. Composition de la Conférence Intercommunale du Logement

La Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, coprésidée par le Préfet de l'Ain et le Président de l'EPCI, est composée de trois collègues (cf : arrêté préfectoral du 16 novembre 2016.).

VII- ANNEXES

Tableau d'accompagnement social

Accès au logement social – principaux dispositifs d'accompagnement social et instances

Dispositifs / Outils	Compétences	Opérateurs	Prescripteurs	Instances / Document cadre de référence	Missions
Accompagnement social accès et maintien dans le logement					
FSL Fonds de solidarité logement quatre prestations d'aide individuelle : - L'accès au logement - Le maintien et le réajustement - L'accompagnement social au logement * FSL Eau * FSL Electricité	Département	Département	Travailleurs sociaux Baillieux / Département	Instance de coordination du FSL : la Commission Locale Territoriale (CLT) Document cadre : * PDALHPO Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Publics Défavorisés	Ses principaux objectifs sont d'aider financièrement les ménages pour l'accès ou le maintien dans un logement décent, pour le maintien de leurs fournitures en eau, gaz et électricité et mettre en place un accompagnement social lié au logement. La Caf assure la gestion administrative, financière et comptable du dispositif FSL.
ARL Accompagnement Social au Logement	Département	AOSEA	CLT		L'accompagnement social lié au logement a pour but, dans une logique d'insertion et non d'urgence, d'améliorer les conditions d'accès et de maintien dans un logement pérenne des familles qui en étaient jusque-là durablement ou momentanément exclues. Cet accompagnement est avant tout centré sur le ménage dont il vise à développer les capacités d'autonomie et d'intégration, grâce notamment à l'accès à un logement adapté. Il est subordonné à l'adhésion et à la coopération des ménages. C'est une prestation identique à l'accompagnement social lié au logement, mais financée par l'Etat.
AVCL Accompagnement Vers et Dans le Logement	Etat	Trianglin	COMED CCEAEX CHRS		L'accompagnement Vers et Dans le Logement est une aide, fournie sur une période déterminée, à un ménage rencontrant un problème de maintien dans un logement ou d'accès à un logement en raison de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul des deux. C'est une prestation identique à l'accompagnement social lié au logement, mais financée par l'Etat.
Mission Accueil Information Orientation Lieu du logement	CD01 baillieux/action logement	Mairie Locale	Mission Locale / autres partenaires	Document cadre Convention annuelle	Accompagner les jeunes vers l'accès à un logement autonome. Accueil individuel et collectif
Aides de la CAF liées au logement : APL / AL / ALS	CAF	CAF	Travailleurs sociaux	Document cadre Règlement de l'AN	Aides aux droits liés au logement
Labellisation des publics prioritaires					
DNP Droit Réserve Préfecture (Label prioritaire)			Travailleurs sociaux du département CHRS	Document cadre PDALHPO	En fonction de critères définis dans le cadre du PDALHPO (ressources, situation du ménage par rapport au logement...), le DOCS attribue un label, dit « label PDALHPO », qui reconnaît la difficulté du ménage à accéder à un logement par ses propres moyens. 25 % du parc de logement social est réservé à ce public prioritaire.
Accord collectif intercommunal	Etat	Etat	Etat	Document cadre Plan Particulier de Gestion de la Demande	L'accord collectif intercommunal est un dispositif contractuel entre l'Etat, l'EPIC et les bailleurs sociaux pour le logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales. Cet accord collectif définit les populations pour lesquelles les difficultés d'accès au logement sont les plus prioritaires (sortie d'hébergement, endettement...) et précise, pour chaque organisme et pour chaque commune, un objectif annuel d'attribution de logements sur son patrimoine au profit des publics prioritaires.
DALO Droit Au Logement Opposable			Secteur par l'usager	Instance : COMED Commission de Médiation	La COMED étudie les dossiers des familles qui ont déposé une demande au titre du Droit Au Logement Opposable = DALO = : La loi du 5 mars 2007 appelée DALO rend opposable le droit d'avoir un logement décent et indépendant. Il s'agit du Droit Au Logement Opposable. Rendre opposable un logement, cela signifie que si vous restez dans les critères de priorité, vous pouvez saisir une commission, la Commission de médiation du Département de l'Ain = la COMED, qui étudiera votre dossier. Si celui-ci est accepté, un logement social décent devra vous être attribué. Un bailleur est alors saisi de relouer la famille.
Prévention des expulsions					
Prévention expulsions	Etat	Etat		Instance : CCEAEX Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions	La CCEAEX traite des cas des ménages qui sont en difficulté pour se maintenir dans leur logement et qui risquent l'expulsion.
Protocole d'accord de prévention de l'expulsion locataire/bailleur	Baillieux	Baillieux/CAF/Département/co-munales	Baillieux	Instance : Commission des Impayés	Cette commission, mise en place à l'initiative des bailleurs sur certains secteurs du département, étudie les situations des ménages en impayés de loyers en amont de la CCEAEX et propose des solutions pour diminuer le dette.

Accès au logement social – principaux dispositifs d'accompagnement social et instances

Outils / Moyens	Compétences	Organismes / Opérateurs	Prescripteurs	Bénéficiaires	Instances / Document cadre de référence	Missions
Action logement						
Garantie loyers pass (part public) USALE (part privé)	Action logement	Action Logement				Action Logement se porte garant sur 3 ans maximum, pour le paiement de 9 mois de loyers + charges (APL, déduites, dans la limite de 2000 € par mois. Pour les salariés des entreprises du secteur privé / les jeunes de moins de 30 ans / les travailleurs sociaux et salariés mobilisés pour une durée déterminée, contrôlés à une situation de double résidence, après avoir reçu jusqu'à 5% sur 24 mois.
Aides loyers pass	Action logement	Action Logement				Prêt à 0 % - paiement du dépôt de garantie pour les logements privés concernés.
PASS assistance Salariés en difficulté (ASD)	Action logement	Action Logement				La commission sociale établit un diagnostic social et budgétaire de la situation des salariés en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement. Ce diagnostic permet d'orienter les démarches à réaliser pour améliorer la situation. Un engagement financier est contracté avec la personne, laissant apparaître les orientations prioritaires vers les partenaires spécifiques ou de droit commun ainsi que les possibilités d'aides financières internes à Action Logement.
Hébergement						
Hébergement d'urgence Service Intégré d'Accueil et d'Orientation - SIAD	Etat	ALFAJA	Travailleurs sociaux CHRS		Instance Commission SIAD	La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR) a modifié le code de l'action sociale et des familles en consacrant le SIAD unique, service intégré d'accueil et d'orientation dont le périmètre est départemental. Le SIAD répond à l'objectif de coordination des acteurs locaux de l'hébergement et du logement. Il veille à instaurer un dialogue permanent afin de développer une collaboration active entre tous les acteurs de l'accueil, de l'hébergement et du logement, y compris les bailleurs sociaux, pour permettre les orientations vers les solutions adaptées des personnes sans abri ou risquant de l'être. Il vise à simplifier et à rendre plus transparentes et disponibles les modalités d'accès à l'hébergement. Ce dispositif favorise l'accès au logement. Dans le département de l'Ain, le Préfet a initié le projet de SIAD départemental appuyé par l'association TREMPER, laquelle avait déjà en charge, depuis avril 2012, la veille sociale du 115.
Principaux services sociaux						
Travailleurs sociaux du Département	Département	Forin accueil solidarité (FAS)				Les Points d'accueil solidaires ont des lieux où toute personne en difficulté peut s'y rendre. Une travailleuse médico-sociale reçoit la personne pour évaluer la demande. A ce titre, elle pourra orienter l'usager si besoin vers une autre instance ou adresser la personne à un travailleur social en vue d'un rendez-vous pour un traitement social (ou possible) de la demande de logement entrant souvent dans cette catégorie notamment les demandes de FSL et de labels prioritaires). Les RDV pour le traitement social sont donnés dans le délai de 15 jours. Pour les situations plus délicates, un accompagnement social de plusieurs mois pourra être proposé avec des axes de travail définis dans le temps et un rythme de rencontres fixes entre la personne et le professionnel.
Conseillers en Économie Sociale et Familiale	Baillieux sociaux Service de Logique Action Logement	Baillieux			Document cadre Contrat territorial	Accompagnement social lié au logement pour une meilleure insertion sociale des locataires Prévention de l'impayé et traitement de l'impayé + 1 ^{er} stock + pour éviter le passage du dossier au contentieux. Les missions principales : - Appuyer l'accompagnement et suivi si nécessaire des ménages en difficulté - Evaluation et suivi des situations individuelles complexes pour opérer et résoudre les dysfonctionnements, gestion de problèmes de voisinage - Actions collectives : accompagnement dans la vie quotidienne, relations d'information, aide au logement en cas de difficultés
Service action sociale	Communes	Rôle Logement Service Action Sociale				Les activités du Rôle Logement s'inscrivent dans une mission de suivi spécialisée et non dans le cadre d'un accueil généraliste. Les activités du rôle logement Accès au logement - Accueil du public pour information et soutien dans les démarches démarches liées au logement auprès des personnes en difficulté - Accueil du public sur orientation des travailleurs sociaux et/ou des élus. En cas de délai anormalement long pour une proposition de logement des bailleurs sociaux pour les situations de déséquilibre budgétaire lié au logement, de sur-occupation et de problématiques liées à l'état du logement (insalubrité, nuisances...) en lien avec le Service d'Hygiène et de Santé Publique. - Accompagnement du public, dans certaines situations, par l'Instructeur ou le travailleur social dans les visites de logements proposés. Le maintien dans les lieux - Accueil du public connu du Rôle Logement suite à une mise à disposition dans le cadre des impayés de loyer - Accueil du public avec proposition de rendez-vous dans le cadre de la procédure d'expulsion (CCEAEX, demande d'interdiction de la Porte Publique (PP))

Les grilles de cotations :

Grille primo demandeur

16 critères obligatoires

7 critères facultatifs

1 critère ancienneté

1 critère fausse déclaration

1 critère local : accord collectif départemental

1 critère refus de proposition à vérifier

	Priorité 1 : Les reconnus prioritaire DALO et Accord Collectif Départemental	Nb points	Catégorie
Priorité 1	Publics reconnus prioritaire DALO	1000	Absence de logement
	Public prioritaire reconnu au titre de l'Accord Collectif Départemental	500	
Priorité 2 : Les publics prioritaires du L441-1 CCH (critères obligatoires)	Logement indigne	25	Absence de logement
	En procédure d'expulsion sans relogement	8	Absence de logement
	Personnes dépourvues de logement et d'hébergement	25	
	Personnes hébergées par des tiers	5	En situation d'hébergement
	Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transit	10	
	Appartenance de coordination thérapeutique	6	
	Logement non décent avec au moins un mineur	4	Problématique du logement
	Sur occupation avec au moins un mineur	4	
	Personne(s) en situation de handicap	7	Situation familiale
	A vécu une période de chômage de longue durée	2	Situation professionnelle
Priorité 3	Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé	25	Mise en danger de la personne
	Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords	25	Mise en danger de la personne
	Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	25	Mise en danger de la personne
	Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	25	
	1er quartile des demandeurs	25	
Priorité 3 : Critères optionnels disponibles via le CERFA			
Travaille sur la commune	50	Situation professionnelle	
Travaille sur l'EPCI	25	Situation professionnelle	
Logement éloigné du lieu de travail	25	Situation professionnelle	
Habite la commune	25	Situation professionnelle	
Travailleur pauvre	25	Situation professionnelle	
Divorce ou séparation	25	Situation familiale	
Autres critères retenus			
Priorité 3	Ancienneté de la demande	< 3 mois : 0 points entre 3 et 6 mois : 5 points entre 6 et 12 mois : 10 points entre 12 et 18 mois : 15 points entre 18 et 24 mois : 20 points supérieur à 24 mois : 30 points	
	Taux d'effort trop élevé	2	
	Fausse déclaration	-100	
Refus de proposition			

Grille demande de mutation

16 critères obligatoires

8 critères facultatifs

1 critère ancienneté

1 critère fausse déclaration

1 critère local : accord collectif départemental

1 critère refus de proposition à vérifier

	Priorité 1 : Les reconnus prioritaire DALO et Accord Collectif Départemental	Nb points	Catégorie
Priorité 1	Publics reconnus prioritaire DALO	1000	Absence de logement
	Public prioritaire reconnu au titre de l'Accord Collectif Départemental	500	
Priorité 2 : Les publics prioritaires du L441-1 CCH (critères obligatoires)	Logement indigne	25	Absence de logement
	En procédure d'expulsion sans relogement	8	Absence de logement
	Personnes dépourvues de logement et d'hébergement	25	
	Personnes hébergées par des tiers	5	En situation d'hébergement
	Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transit	10	
	Appartenance de coordination thérapeutique	6	
	Logement non décent avec au moins un mineur	4	Problématique du logement
	Sur occupation avec au moins un mineur	4	
	Personne(s) en situation de handicap	7	Situation familiale
	A vécu une période de chômage de longue durée	2	Situation professionnelle
Priorité 3	Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé	25	Mise en danger de la personne
	Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords	25	Mise en danger de la personne
	Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	25	Mise en danger de la personne
	Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	25	
	1er quartile des demandeurs	25	
Priorité 3 : Critères optionnels disponibles via le CERFA			
Travaille sur la commune	50	Situation professionnelle	
Travaille sur l'EPCI	25	Situation professionnelle	
Logement éloigné du lieu de travail	25	Situation professionnelle	
Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	25	Problématique du logement	
Divorce ou séparation	25	Situation familiale	
Naissance attendue dans logement trop petit	25	Situation familiale	
Logement trop grand	25	Problématique du logement	
Autres critères retenus			
Priorité 3	Ancienneté de la demande	< 6 mois : 0 points entre 6 et 12 mois : 3 points entre 12 et 24 mois : 10 points entre 24 et 36 mois : 20 points supérieur à 36 mois : 30 points	
	Taux d'effort trop élevé	2	
	Fausse déclaration	-100	
Refus de proposition			