



DELIBERATION Conseil Municipal

Séance du 17/03/2025

NOMBRE DE MEMBRES	L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept mars, à vingt heures trente, l'Assemblée Délibérante, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. LAFAGE Stéphane.
En exercice : 19	<p><u>Etaient présents</u> :</p> <p>M. COLLOMBET Cyril, M. CORRAL Anjel, M. COURBIS Joël, M. DEVISE Stéphane, M. DEVISE Michaël, M. DOHA Médard, Mme FOUREL Huguette, M. GINÉ Elios, Mme HEBRARD Magali, Mme JUGE Olga, M. LAFAGE Stéphane, Mme LIONNETON Leslie, Mme PRAS Aurélie, M. SOUCHE Pascal, Mme VACHER Marion</p> <p><u>Procuration(s)</u> :</p> <p>Mme PIC Christiane donne pouvoir à Mme FOUREL Huguette</p> <p><u>Etai(ent) absent(s)</u> : Mme Bénédicte ROSSI</p> <p><u>Etai(ent) excusé(s)</u> :</p> <p>Mme GARNIER VALLA Stéphanie, Mme PIC Christiane, Mme PORTE COURTIAL Nathalie</p> <p>A été nommé(e) comme <u>secrétaire de séance</u> : Mme JUGE Olga</p>
Présents : 15	
Nombre de suffrages : 16	
<u>Date de convocation</u> 11/03/2025	
<u>Date d'affichage</u> 11/03/2025	
VOTE : Adoptée à l'unanimité Pour : 16 Contre : 0 Abstention : 0	

Numéro interne de l'acte : 2025-10

Objet : REFORME DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX

Monsieur le Maire expose :

Dans un contexte de crise du logement, faciliter l'accès au logement des ménages et rendre le système d'attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable sont des enjeux majeurs auxquels sont confrontés les politiques publiques et les acteurs du logement social depuis plusieurs années.

Depuis 2014, la réglementation autour de l'information des demandeurs de logements sociaux, de la gestion de la demande et des attributions a ainsi connu plusieurs évolutions.

La réforme de la gestion des demandes de logement social et du régime des attributions a pour objectif de contribuer à :

- Une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur ;
- Une meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur, qui tenait jusqu'ici un rôle plutôt passif dans le processus d'attribution ;
- Une meilleure efficacité dans le traitement des demandes ;
- Une plus grande équité dans le système d'attribution des logements.

La loi Alur (2014), la loi Egalité Citoyenneté « E&C » (2017), la loi Elan (2018) et la loi 3DS (2022) ont modifié les modalités de gestion de la demande en logement social et de la politique d'attribution. Ces lois successives ont placé l'EPCI comme chef de file de la mise en œuvre de la réforme des attributions des logements sociaux.

Ces documents engagent la commune à plusieurs titres :

- **La commune devra fournir l'accueil et les informations correspondant à son niveau de service dans le SIAD (service d'accueil et d'information du demandeur) et mettre en place les procédures pour l'enregistrement des demandes (pour les communes ayant fait le choix de devenir guichet enregistreur)**
- **La commune lorsqu'elle est réservataire de logement sociaux sera appelée à utiliser la cotation de la demande dans l'examen des demandes**
- **La commune veillera à contribuer à l'atteinte des objectifs de mixité sociale et d'attribution aux ménages prioritaires dans les instances d'attribution de logement social en appliquant les pratiques définies au sein des documents cadres**
- **La commune participera aux groupes de travail, à la CIL (Conférence Intercommunale du Logement) et aux commissions de coordination.**

La mise en œuvre de cette réforme sur le volet *Attribution des logements sociaux* passe par l'élaboration d'un document cadre fixant les orientations et objectifs puis la signature une convention intercommunale d'attribution correspondant aux engagements de chaque partenaire.

Pour Rhône-Crussol, ces deux documents sont regroupés au sein du Plan Intercommunal d'Attribution.

Le diagnostic partagé a permis aux élus de l'intercommunalité et à leurs partenaires de définir quatre orientations d'attributions :

- **Contribuer à la mixité sociale en logeant des ménages à faibles ressources**

Objectif : Attribuer 25 % minimum des logements aux ménages dont les ressources relèvent du premier quartile (objectif minimum fixé par la loi E&C).

- **Répondre au droit au logement en logeant les ménages DALO (Droit Au Logement Opposable) et en situation de priorités**

Objectif : Attribuer au moins 25% des attributions annuelles par contingent aux ménages reconnus DALO et à défaut, aux ménages prioritaires (objectif minimum fixé par la loi E&C).

- **Fluidifier les parcours résidentiels des locataires du parc social**

Objectif : Réserver une part des attributions aux demandeurs en mutation du territoire (aucun objectif réglementaire chiffré).

Afin de remplir cet objectif, les engagements seront à définir lors du COPIL pour les bailleurs sociaux et les réservataires. Il sera proposé de dédier 15% des attributions aux mutations inter-bailleur et inter réservataire et de flécher une part des accessions sociales à la propriété aux locataires du parc social.

- **Faciliter l'accès du parc aux travailleurs essentiels**

Objectif : Réserver une part des attributions aux travailleurs essentiels du territoire (aucuns objectifs réglementaires chiffrés). Les élus ont retenu une liste des métiers considérés comme essentiels.

La mise en œuvre de la réforme sur le volet *Gestion de la demande et droit à l'information* passe par l'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs. Ce document comprend la grille de cotation de la demande et les modalités de mise en œuvre du service d'accueil et d'information du demandeur. Il définit également le service d'accueil et d'information du demandeur : Les élus se sont positionnés sur trois niveaux d'intervention :

- Niveau 1 : guichets d'information de 1er niveau - *Communes d'Alboussière, de Boffres, de Champis, de Chateaubourg, de St-Georges-les-Bains, de Saint-Romain de Lerps, et de Saint-Sylvestre*
- Niveau 2 : Ce niveau inclut les guichets qui assurent l'accueil et l'accompagnement des demandeurs de logement social. *Communes de Cornas, de Saint-Péray, de Soyons et de Toulaud*
- Niveau 3 : Il correspond aux guichets enregistreurs, en charge de l'enregistrement des demandes de logement social dans le Système National d'Enregistrement (SNE) - *Communes de Guilhaud-Granges, de Charmes sur Rhône et CCRC (maison de l'Habitat).*

Il est proposé au conseil municipal de :

- Donner un avis favorable sur le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) établi pour une durée de 6 ans
- Donner un avis favorable au Document cadre et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) établis pour une durée de 6 ans
- Autoriser le Maire à signer le PPGDID et la CIA ainsi que tous les documents liés au dispositif

VU le code de la construction et de l'habitation,

VU la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

VU la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

VU la délibération 149-2017 lançant le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et la mise en place de la commission intercommunale du logement

VU la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi Elan

VU la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite loi 3DS

VU la circulaire du 18 décembre 2023 sur la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Le Conseil Municipal,

Monsieur le Maire entendu,

Après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité,

Article 1 : de Donner un avis favorable sur le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) établi pour une durée de 6 ans.

Article 2 : De donner un avis favorable au Document cadre et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) établis pour une durée de 6 ans.

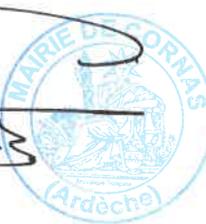
Article 3 : D'Autoriser le Maire à signer le PPGDID et la CIA ainsi que tous les documents liés au dispositif.

Fait à CORNAS

La secrétaire de séance
Mme JUGE Olga



Le Maire,
M. LAFAGE Stéphane



PPGDID

Plan Partenarial de Gestion de la Demande et
d'Information du Demandeur



**AATI KO
CONSEILS**

Janvier 2025

Table des matières

I. INTRODUCTION.....	4
I.1 - Contexte et cadre juridique	4
I.2 - Objectifs et contenus du PPGDID	5
I.3 - Modalités d'évaluation et de révision du PPGDID	6
I.4 - Processus d'élaboration du PPGDID sur la Communauté de Communes Rhône Crussol.....	7
II. LE DISPOSITIF D'ACCUEIL ET D'INFORMATION DU DEMANDEUR	8
II.1 - Fonctionnement actuel et enjeux du service d'accueil, d'information et d'enregistrement de la demande de logement social	8
II.2 - Organisation cible du service d'accueil et d'information du demandeur.....	9
a - Guichet d'information de 1er niveau sur la demande de logement social (Niveau 1) 10	
b - Guichet d'information et de soutien à une demande de logement social (Niveau 2) 11	
c - Guichet d'enregistrement des demandes de logement social (Niveau 3).....	12
II.3 - La mise en œuvre et le suivi du dispositif d'accueil et d'information du demandeur	13
III. LE DISPOSITIF DE GESTION PARTAGEE	14
III.1 - Les objectifs de la gestion partagée des demandes	14
III.2 - Les modalités de la gestion partagée sur le territoire	14
III.3 - Les modalités de la gestion partagée avec le demandeur.....	15
IV. LA QUALIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	16
V. LES DEMANDEURS NECESSITANT UN EXAMEN PARTICULIER.....	17
V.1 - Les publics prioritaires	17
a - Identification des publics prioritaires	17
b - Examen, traitement et communication de la liste	18
c - Instruction des dossiers en CALEOL.....	18
V.2 - Les diagnostics sociaux et mesures d'accompagnement social	19
a - Les types d'accompagnements selon les besoins.....	19
b - L'accompagnement spécialisé.....	19

VI. LES MUTATIONS INTERNES AU PARC SOCIAL.....	21
VII. LA COTATION DE LA DEMANDE	22
VII.1 - Définition et modalités d'élaboration	22
a - Définition de la cotation.....	22
b - Le cadre d'élaboration de la cotation.....	22
VII.2 - La grille de cotation de la CC Rhône Crussol	23
VII.3 - L'application de la cotation	23
a - L'utilisation de la cotation dans l'exercice d'attribution.....	24
b - La saisie manuelle de certains critères de la cotation	24
c - Les informations à diffuser auprès des demandeurs	24
d - Les modalités de suivi et d'évaluation de la cotation.....	24
e - Les modalités de mise en œuvre de la cotation	25
VIII. LA LOCATION CHOISIE.....	26
IX. ANNEXES	27
Annexe 1 : Glossaire	27
Annexe 2 : Références règlementaires.....	27
Annexe 3 : Contenu d'un PPGDID	29
Annexe 4 : Liste des guichets d'information de 1^{er} niveau d'une demande de logement social (Niveau 1).....	30
Annexe 5 : Liste des guichets d'information et de soutien à une demande de logement social (Niveau 2)	30
Annexe 6 : Liste des guichets enregistreurs (Niveau 3)	31
Annexe 7 : Liste des services sociaux du territoire	31
Annexe 8 : Liste des publics prioritaires définie par l'Accord Collectif départemental de l'Ardèche	32
IX.1 - L'éligibilité des demandeurs à un contingent.....	33
Annexe 9 : La qualification du parc social.....	35

I. INTRODUCTION

I.1 - Contexte et cadre juridique

La crise du logement impose aux politiques publiques de garantir un accès équitable, transparent et lisible au logement social, tout en renforçant l'efficacité et la mixité sociale :

- Simplifier les démarches des demandeurs ;
- Renforcer la transparence et le droit à l'information ;
- Optimiser le traitement des demandes et les attributions ;
- Promouvoir une approche intercommunale et partenariale.

La réforme de la gestion des demandes de logement social et du régime des attributions a pour objectif de contribuer à :

- Une plus grande **transparence** vis-à-vis du demandeur ;
- Une meilleure **lisibilité** dans le parcours du demandeur, qui tient aujourd'hui un rôle plutôt passif dans le processus d'attribution ;
- Une meilleure **efficacité** dans le traitement des demandes ;
- Une plus grande **équité** dans les attributions des logements.

La loi d'orientation contre les exclusions (1998) a jeté les bases de la lutte contre l'exclusion dans l'accès au logement, en **protégeant les publics vulnérables**.

La loi MOLLE (2009) a ensuite **introduit le Système National d'Enregistrement (SNE)**, simplifiant et centralisant les démarches des demandeurs.

La loi ALUR (2014) a renforcé ces avancées en harmonisant les politiques d'attribution au niveau intercommunal et en **instaurant le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)**, clarifiant les parcours des demandeurs et renforçant leur droit à l'information.

La loi Égalité et Citoyenneté (2017) a ciblé les publics prioritaires, introduisant des dispositifs comme la location choisie et favorisant une gestion plus équitable du parc social.

La loi ELAN (2018) a modernisé la gestion des demandes avec trois dispositifs clés : les **CALEOL** (analyse de l'occupation sociale des logements), la **cotation des demandes** pour prioriser les attributions, et la **gestion en flux des réservations** pour optimiser l'utilisation des logements sociaux.

Enfin, **la loi 3DS (2022)** a renforcé le suivi des attributions, avec des objectifs spécifiques pour les **travailleurs essentiels** et une attention portée à la mixité sociale.

La circulaire du 18 décembre 2023 sur la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) a introduit des mesures innovantes pour **favoriser la diversité des logements** et **renforcer le rôle des maires** dans les attributions. Elle **limite** également l'accueil des ménages **DALO dans les QPV** et encourage les bailleurs à diversifier leurs loyers pour mieux répondre aux besoins des populations.

I.2 - Objectifs et contenus du PPGDID

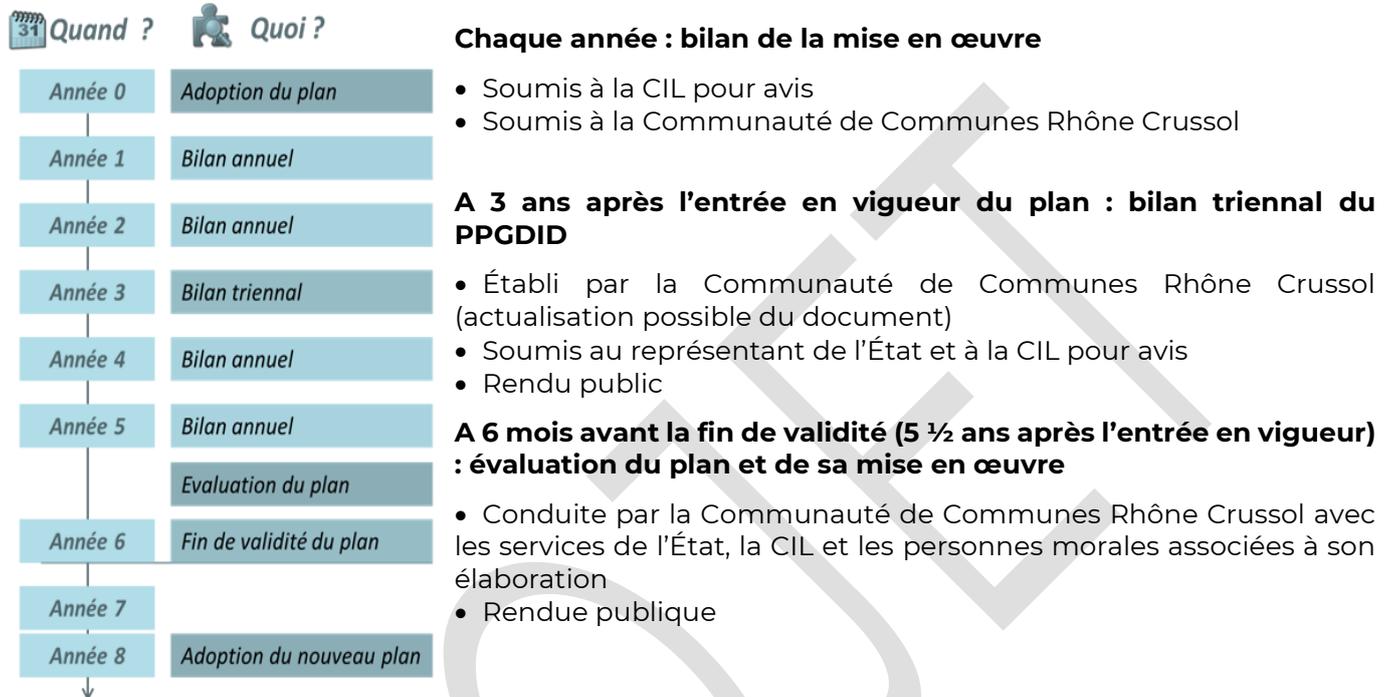
Le contenu du PPGDID est réglementé par l'article R441-2-10 du Code de la construction et de l'Habitation. Le décret du 12 mai 2015 précise les attendus relatifs aux 13 orientations à mettre en place par les EPCI, schématisé ci-après :

Satisfaire le droit à l'information	Traiter les demandes émanant des ménages en difficulté	Organiser la gestion partagée de la demande
<p>Liste des organismes et services participant à l'information et l'accueil des demandeurs, ainsi que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - leur localisation - leurs missions 	<p>La liste des situations des demandeurs de logements sociaux qui justifient un examen particulier</p>	<p>Les modalités locales d'enregistrement, dont la répartition territoriale des guichets enregistreurs</p>
<p>Les règles communes de contenu et de délivrance de l'information dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le délai maximal pour l'entretien avec les demandeurs qui le souhaitent - La qualification de l'offre - Le délai d'attente moyen pour obtenir un logement 	<p>La composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner, la commission de coordination</p>	<p>Les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande et son pilotage</p>
	<p>Les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux</p>	<p>Les modalités de mise en œuvre du système de cotation de la demande</p>
	<p>Les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement</p>	<p>La participation à des dispositifs de location choisie</p>

I.3 - Modalités d'évaluation et de révision du PPGDID

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

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur a une **durée de validité de 6 ans**, pouvant être **prorogée d'un an, renouvelable une fois** (en attendant le nouveau plan).



Les indicateurs de suivi et d'évaluation sont présentés en annexe.

En cas de changement du cadre réglementaire, d'évolution du service d'information et d'accueil, ou tout autre disposition impactant la gestion de la demande et d'attribution, le PPGDID peut être révisé par délibération de l'EPCI.

I.4 - Processus d'élaboration du PPGDID sur la Communauté de Communes Rhône Crussol

La mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) nécessite la **mobilisation des partenaires et des acteurs du logement social** afin de **formaliser un document complet et pertinent**.

Des groupes de travail ont été organisés en septembre et octobre 2024 avec la participation des représentants des services de l'Etat (DDETSPP) dans le département de l'Ardèche, le Conseil départemental, la Vice-Présidente habitat et le Président de l'EPCI, les techniciens de l'EPCI, des élus et techniciens des communes, des agents des CCAS, des représentants des bailleurs sociaux, Action Logement Services et les associations locales.

- Un **premier groupe de travail** a permis de rappeler le cadre règlementaire et les enjeux de la gestion des demandes et des attributions, présenter la démarche et le calendrier, présenter la cotation de la demande et coconstruire une première version de la grille de cotation.
- Un **deuxième groupe de travail** a permis d'ajuster la grille de cotation, de dresser l'état des lieux du fonctionnement actuel en matière d'accueil, d'information et d'enregistrement des demandes de logement social, et de définir l'organisation à mettre en place sur le territoire en matière d'accueil, d'information et d'enregistrement, et d'ajuster la cotation de la demande tout en précisant les modalités de mise en œuvre.

En complément, des entretiens ciblés ont été réalisés avec un échantillon de parties prenantes. Ces échanges ont permis d'aborder des thématiques spécifiques telles que les publics prioritaires, les contingents de réservation, ou encore les dispositifs d'accompagnement social.

Ce projet de plan est soumis à l'avis des communes membres de l'EPCI et de la Conférence Intercommunale du Logement. Si l'avis des membres et partenaires n'a pas été rendu dans un délai de deux mois, il est réputé favorable en application de l'article R. 441-2-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

II. LE DISPOSITIF D'ACCUEIL ET D'INFORMATION DU DEMANDEUR

Les points de l'article L.441-2-10 abordés dans ce chapitre sont :

- *La configuration et les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social et les moyens mis en commun pour créer et gérer le ou les lieux d'accueil communs : liste des organismes et services participant au service d'information et d'accueil, la liste et la localisation des lieux d'accueil en précisant les missions minimales qu'ils doivent remplir et s'ils sont ou non guichets d'enregistrement, les missions particulières du ou des lieux d'accueil communs.*
- *Les modalités locales d'enregistrement de la demande et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou créés ultérieurement,*
- *Les règles communes relatives au contenu de l'information prévue à l'article R. 441-2-17 et aux modalités de délivrance de celle-ci aux demandeurs,*
- *Le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social et la détermination des responsables de cette réception.*

II.1 - Fonctionnement actuel et enjeux du service d'accueil, d'information et d'enregistrement de la demande de logement social

L'évaluation de la situation actuelle en matière d'accueil, d'information et d'accompagnement des demandeurs de logements sociaux a mis en lumière plusieurs constats et enjeux majeurs à prendre en compte.

- Tout d'abord, l'accueil, l'information et l'enregistrement des demandeurs reposent principalement sur les communes et les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) sur le territoire de la CC Rhône Crussol. Ces structures jouent un rôle essentiel en assurant un accompagnement de proximité. Cependant, des disparités notables existent : certaines communes manquent de moyens humains et matériels, et les pratiques varient fortement d'un territoire à un autre. Cela entraîne des inégalités dans l'accès aux services. **L'enjeu consiste à maintenir un accompagnement de proximité tout en garantissant un accompagnement homogène et adapté sur l'ensemble du territoire.**
- En parallèle, il a été constaté une absence d'harmonisation dans la communication. Actuellement, il n'existe aucun outil commun de transmission des informations, et les messages délivrés aux demandeurs diffèrent selon les points d'accueil. Cette situation génère des malentendus et complique la compréhension des démarches. De plus, les informations disponibles sur les sites des communes restent insuffisantes. **Il est indispensable d'uniformiser les messages transmis à travers un discours commun, tout en veillant à ce que la communication soit accessible dans toutes les zones concernées.**
- Un autre constat est l'absence d'un guichet physique d'enregistrement sur le territoire. En l'absence d'agence de bailleurs sociaux, les demandeurs ne disposent d'aucun point d'accès direct pour leurs démarches, ce qui peut parfois limiter l'efficacité de l'accompagnement pour des demandeurs non autonomes. **La création d'au moins un guichet physique est donc un enjeu pour répondre à cette problématique.**

- Enfin, la diversité des acteurs impliqués dans l'accompagnement des demandeurs, tels que les communes, les CCAS, les bailleurs sociaux, les travailleurs sociaux ou Action Logement Services, rend parfois les rôles et responsabilités flous. Cette situation limite la collaboration entre les différents acteurs et complique l'orientation des demandeurs. Il est crucial de **structurer un réseau de partenaires cohérent et efficace, en clarifiant les rôles de chacun et en optimisant l'orientation des publics vers les structures les plus adaptées à leurs besoins spécifiques** (par exemple, diriger les publics prioritaires vers l'État, les publics fragiles vers les travailleurs sociaux et les actifs vers Action Logement Services).

Ainsi, les enjeux sont :

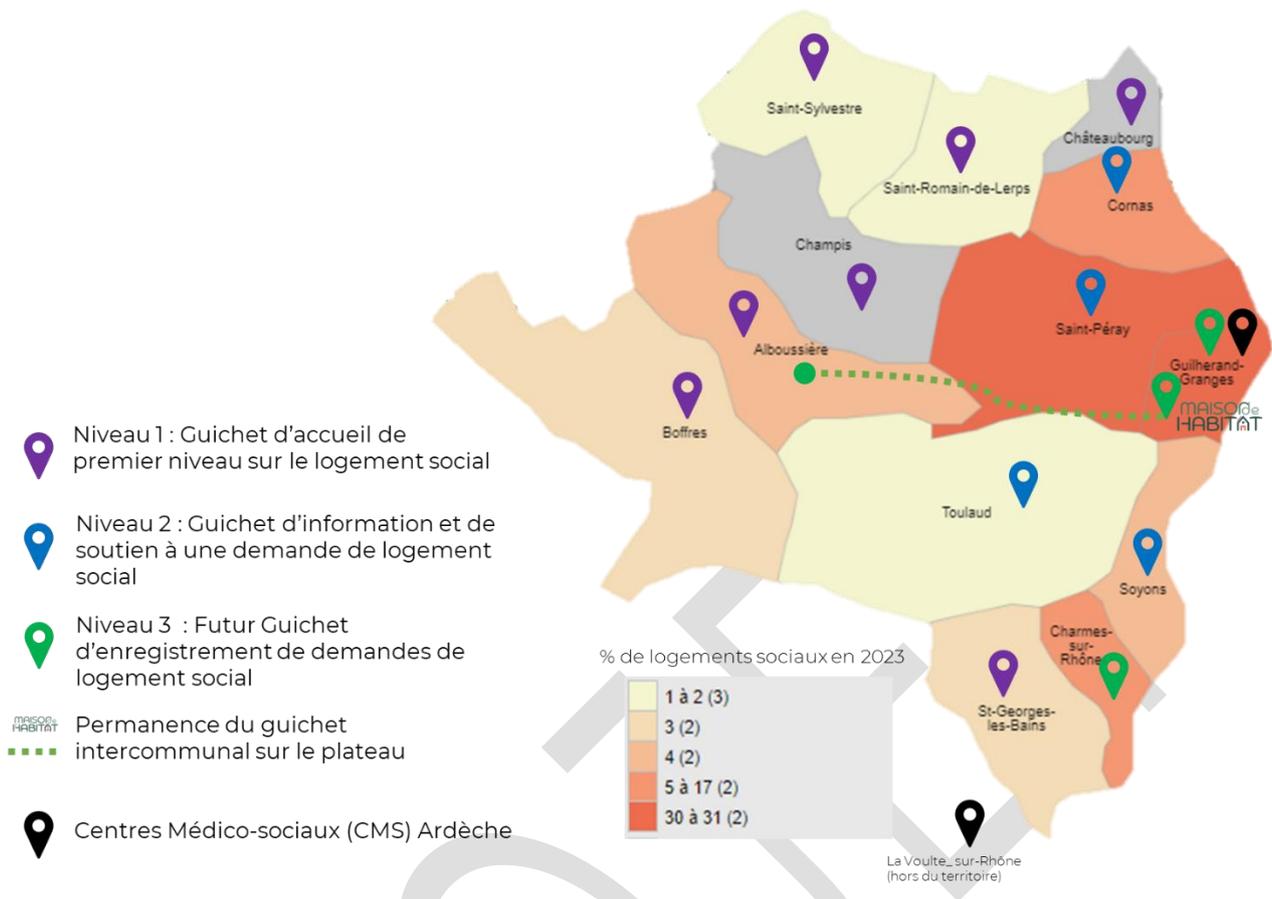
1. **Garantir une homogénéité dans l'accompagnement de proximité, quelle que soit la commune.**
2. **Harmoniser la communication à l'échelle du territoire pour éviter toute confusion ou malentendu.**
3. **Développer au moins un guichet physique d'enregistrement accessible.**
4. **Renforcer la coordination et la coopération entre les différents acteurs en structurant un réseau clair et efficace.**
5. **Optimiser l'orientation des demandeurs en fonction de leurs profils et besoins spécifiques.**

II.2 - Organisation cible du service d'accueil et d'information du demandeur

L'organisation cible repose sur l'amélioration du fonctionnement actuel du service d'accueil et d'information du demandeur.

Il s'agit de structurer ses missions **en trois niveaux** :

- **Niveau 1** : guichets d'information de 1^{er} niveau
- **Niveau 2** : Ce niveau inclut les guichets qui assurent l'accueil et l'accompagnement des demandeurs de logement social.
- **Niveau 3** : Il correspond aux guichets enregistreurs, en charge de l'enregistrement des demandes de logement social dans le Système National d'Enregistrement (SNE)



a - Guichet d'information de 1er niveau sur la demande de logement social (Niveau 1)

Il s'agit d'un point d'information assuré par les communes d'Alboussière, de Boffres, de Champis, de Chateaubourg, de St-Georges-les-Bains, de Saint-Romain de Lerps, et de Saint-Sylvestre

Ses missions :

- Informer le demandeur sur la définition du logement social et sur les guichets capables de l'accompagner dans la constitution et l'enregistrement d'une demande, à partir d'un document explicatif synthétique commun à tous les guichets de niveau 1 (mis en place et diffusé par la CCRC)
- Orienter le demandeur souhaitant enregistrer sa demande vers le Portail Grand Public : <https://demande-logement-social.gouv.fr>, ou vers un des guichets enregistreurs si le demandeur ne peut pas s'enregistrer en autonomie.

Les points d'informations devront à minima délivrer les informations suivantes :

- ✓ Ce qu'est un logement social, en quoi il se distingue d'un logement privé.
- ✓ Les conditions d'éligibilité au logement social.
- ✓ Les guichets en charge d'un soutien à la constitution du dossier et de l'enregistrement des demandes : guichet en ligne sur le Portail Grand Public ou guichets physiques.

b - Guichet d'information et de soutien à une demande de logement social (Niveau 2)

Il s'agit d'un guichet d'information généraliste sur la constitution d'un dossier relatif à une demande de logement social, assuré par les communes de Cornas, de Saint-Péray, de Soyons et de Touloud.

Ses missions :

- Délivrer une information généraliste complète sur le logement social, ses conditions d'éligibilité les modalités de constitution et d'enregistrement d'une demande à partir d'un document explicatif complet commun à tous les guichets de niveaux 2 et 3 (mis en place et diffusé par la CCRC)
- Conseiller et accompagner le demandeur dans la constitution de sa demande (possibilité de réaliser un entretien)
- Orienter le demandeur souhaitant enregistrer sa demande vers le Portail Grand Public : <https://demande-logement-social.gouv.fr>, ou vers un des guichets enregistreurs si le demandeur ne peut pas s'enregistrer en autonomie
- Orienter les demandeurs vers un service social si besoin

Les guichets de niveau 2 devront à *minima* délivrer les informations suivantes à partir d'un document explicatif complet commun à tous les guichets de niveaux 2 et 3 (mis en place et diffusé par la CCRC) :

- ✓ Ce qu'est un logement social, en quoi il se distingue d'un logement privé.
- ✓ Les conditions d'éligibilité au logement social.
- ✓ Les grandes étapes du processus d'attribution d'un logement social en expliquant le système de cotation de la demande et les modalités d'accès à la grille de cotation.
- ✓ Le délai moyen d'attente (10 mois sur la CC Rhône Crussol, et 8 en 2023 en Ardèche), et informer que le délai augmente mécaniquement suivant les exigences du demandeur.
- ✓ L'offre de logements existants sur le territoire.
- ✓ Le nombre de demandes et d'attributions l'année précédente
- ✓ Les modalités de constitution et d'enregistrement des dossiers (sur le Portail Grand Public ou en guichets enregistreurs) et rappeler la possibilité de solliciter un entretien individuel en guichet enregistreur et la liste des pièces obligatoires à fournir pour l'enregistrement puis pour l'instruction de la demande.
- ✓ L'importance de justifier sa situation et de la mettre à jour en continu à chaque changement de situation

c - Guichet d'enregistrement des demandes de logement social (Niveau 3)

Il s'agit d'un guichet réalisant les missions des niveaux 1 et 2 et l'enregistrement des demandes dans le Système National d'Enregistrement, assuré actuellement par les bailleurs sociaux disposant du patrimoine sur le territoire et Action Logement Services.

En complément, la Communauté de Communes Rhône Crussol et la commune de Guilherand-Granges prévoient d'acquérir le statut de guichet enregistreur d'ici 2026. Par ailleurs, la commune de Charmes-sur-Rhône examine également la possibilité de devenir guichet enregistreur au cours de la mise en œuvre du PPGDID.

Ses missions :

- Délivrer les mêmes informations que le guichet d'information et de soutien (niveau 2)
- Délivrer des informations personnalisées au demandeur :
 - Données qu'il a déclarées et qui ont pu être modifiées par lui ou par un service d'enregistrement
 - L'importance de justifier sa situation et de la mettre à jour en continu à chaque changement de situation
 - Etat d'avancement et événements sur sa demande
 - ✓ Sa cotation,
 - ✓ La décision de la commission d'attribution, s'il y a lieu,
 - ✓ Le positionnement si attribution sous réserve du refus du ou des candidats précédents,
 - ✓ Les motifs en cas de décision d'attribution sous condition suspensive et en cas de refus,
 - ✓ Les conséquences de son éventuel refus du logement proposé, notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO.
- Conduire un entretien individuel sur sollicitation du demandeur dans un délai d'un mois pour qualifier sa demande de logement social (cohérence du dossier avec la situation familiale, pertinence de la demande par rapport au parc social existant)
- Enregistrer, modifier et renouveler les demandes de logement social
- Orienter le demandeur ayant besoin d'accompagnement social vers les travailleurs sociaux des CCAS, du Conseil Départemental ou des associations

11.3 - La mise en œuvre et le suivi du dispositif d'accueil et d'information du demandeur

Actions à mener	Contributeurs	Calendrier	Indicateur de suivi
Mise en place des guichets enregistreurs			
Développer un guichet intercommunal et des guichets enregistreurs au sein du territoire	<u>Pilote</u> : EPCI et Communes de Guilha rand-Granges et Charmes-sur-Rhone <u>Contributeurs</u> : Agents de l'EPCI et communes	2026	Mise en place de la convention avec le préfet Volume de demandes enregistrées par guichet
Déploiement du service d'accueil et d'information			
Former les agents des communes à l'accueil et l'information du demandeur sur le logement social, le processus d'attribution, la cotation de la demande, les contingents, les DALO, les publics prioritaires	<u>Co-pilotes</u> : EPCI <u>Opérateur</u> : à définir <u>Contributeur</u> : AR e bailleurs sociaux volontaires	En 2025, puis en fonction des besoins recensés chaque année	Nombre de formations dispensées aux agents d'accueil
Mettre en place un livret opérationnel à destination des agents	<u>Co-pilotes</u> : EPCI <u>Contributeur</u> : à définir	Mise à jour régulière du livret	Actualisation annuelle du livret
Former les agents d'accueil des guichets enregistreurs à l'utilisation du SNE (formation technique)	<u>Co-pilotes</u> : EPCI, Etat (gestionnaire SNE) <u>Opérateur</u> : Gestionnaire SNE	Chaque année	Nombre de formations dispensées aux agents d'accueil Bilan du questionnaire piloté par le gestionnaire SNE sur le Respect de la charte relative à la saisie de la demande de logement social sur le SNE
Communication à destination du demandeur			
Mettre en place une communication harmonisée à l'échelle intercommunale à destination du demandeur sur le logement social, coordonnées des points d'accueils et des guichets sur le territoire <i>Exemple : sur le site internet de l'EPCI et des communes ; réalisation de plaquettes à destination des demandeurs</i>	<u>Co-pilotes</u> : EPCI <u>Contributeurs</u> : Etat, Communes, Bailleurs, Action Logement Services,	2025 et à réactualiser au moins tous les 3 ans	Présence de brochures de communication en ligne et sur site, et actualisées régulièrement En version Facile à Lire et à Comprendre (FALC).
Faire vivre le dispositif d'accueil et d'information			
Tirer le bilan de l'activité et du fonctionnement du SAID <i>Suivi des indicateurs</i>	<u>Co-pilotes</u> : EPCI <u>Contributeurs</u> : Etat, gestionnaire SNE	Souhaitable chaque année, en CIL	Nombre de demandeurs enregistrés par guichet Harmonisation des pratiques en termes d'accueil et d'information
Temps d'échange et de retours d'expériences des guichets des niveaux 1 à 3	<u>Co-pilotes</u> : EPCI <u>Contributeurs</u> : Etat, Communes, Bailleurs, Action Logement Services, Guichets des communes, association locale	Souhaitable chaque année en commission de coordination CIA	Nombre de réunions organisées

III. LE DISPOSITIF DE GESTION PARTAGÉE

Le point de l'article L.441-2-10 du Code de la Construction et de l'Habitation abordés dans ce chapitre sont : « *Les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande de logement social, les modalités de son pilotage, ainsi que le calendrier de signature de la convention et de la mise en place effective du dispositif* »

La gestion partagée de la demande de logement social est l'un des piliers de la loi ALUR du 24 mars 2014. Sa mise en place vise au partage des informations sur les différents événements du processus de demande de logement, entre les acteurs et le demandeur, jusqu'à l'attribution d'un logement.

Le dispositif de gestion partagée doit aller au-delà d'un partage des demandes et des pièces justificatives et doit permettre de suivre les événements de la demande (refus du demandeur, proposition en CALEOL...) et le(s) contingent(s) d'éligibilité d'une demande.

III.1 - Les objectifs de la gestion partagée des demandes

Toutes les demandes de logement social sont enregistrées dans le **Système National d'Enregistrement (SNE)** via différents canaux :

- **En ligne, via le Portail Grand Public (PGP)** : Les demandeurs autonomes peuvent directement enregistrer leur demande sur la plateforme en ligne : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>.
- **par les guichets enregistreurs** : Pour les demandeurs n'ayant pas accès à Internet ou rencontrant des difficultés pour remplir leur demande de manière autonome, les guichets enregistreurs enregistrent dans le SNE les éléments du cerfa papier et les pièces justificatives produites..

Le dispositif de gestion partagée doit fournir toutes les informations nécessaires pour :

- Centraliser les demandes
- Partager les actions réalisées sur les demandes
- Déterminer le caractère prioritaire d'une demande,
- Identifier les demandeurs dont l'attente a atteint ou dépassé le délai fixé par le préfet (un délai anormalement long de 15 mois en Ardèche),
- Identifier les demandeurs auxquels la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) a attribué un logement sous réserve de refus du ou des candidat(s) précédent(s) et auxquels le logement n'a finalement pas été attribué.

III.2 - Les modalités de la gestion partagée sur le territoire

Les informations minimales contenues dans le dispositif de gestion partagée (R.441-2-15 du CCH) sont :

- Les informations relatives à la demande,
- Les rectifications éventuelles apportées à la demande (par l'intervenant habilité à cet effet),
- La mention du caractère prioritaire de la demande (loi DALO, CIL, instance locale du PDALHPD, etc.),
- Les critères d'éligibilité sur les contingents réservés,
- La mention du ou des contingents de réservation auxquels le demandeur est éligible,
- Les événements intervenus dans le processus de traitement de la demande (pièces demandées, présentation à une CAL, etc.),
- Les visites de logements proposées et effectuées,

- La décision de la CALEOL, y compris les motifs en cas d'attribution sous conditions suspensives ou de refus,
- Les motifs de refus du demandeur,
- La date de la signature du bail après attribution.

Toutes les informations mentionnées ci-dessus sont enregistrées par la personne morale qui est à l'origine de l'événement, dès la survenance de l'événement qu'elles concernent.

Le dispositif comporte **la date à laquelle les informations ont été introduites, modifiées ou supprimées**, ainsi que **l'identification des personnes morales** qui sont à l'origine de l'événement et ont introduit l'information sur sa survenance dans le dispositif de gestion partagée.

Les événements d'instruction et d'attribution de la demande doivent être renseignés dans le SNE dans le cadre du Dispositif de Gestion Partagée pour faciliter la coordination et éviter les doubles instructions.

Ainsi, les guichets enregistreurs et les bailleurs sociaux s'engagent à renseigner l'onglet Evènement du SNE, quitte à faire des doubles saisies avec les logiciels privatifs des bailleurs si ces derniers sont mal interfacés. Il est rappelé que l'interfaçage complet avec le SNE est une obligation réglementaire.

III.3 - Les modalités de la gestion partagée avec le demandeur

Tout demandeur de logement social doit pouvoir accéder à tout moment, directement ou sur demande selon son choix, aux informations contenues dans sa demande, telles qu'elles ont été enregistrées, et, le cas échéant, modifiées par ses soins, ou rectifiées par un intervenant habilité à cet effet, au vu des pièces justificatives fournies par le demandeur.

Lors du dépôt de la demande, le demandeur reçoit les informations générales, la procédure de dépôt de la demande et est informé des modalités selon lesquelles il pourra obtenir ultérieurement des informations sur l'état d'avancement de sa demande.

Postérieurement au dépôt de la demande, via une connexion sécurisée au Portail Grand Public, il aura accès aux informations concernant :

- Le **délai d'attente prévisionnel** en fonction du type de logement sollicité dans les conditions définies par le plan partenarial de gestion partagée et d'information du demandeur,
- La **décision de la commission d'attribution**, le rang du demandeur en cas d'attribution sous réserve de refus du ou des candidats précédents et les motifs de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive ou en cas de non-attribution,
- En cas de décision d'attribution, la **description précise du logement proposé** et, le cas échéant, le fait que le logement lui est proposé au titre du droit au logement opposable (DALO),
- Les **conséquences de son éventuel refus** de l'offre de logement, faite dans les conditions de l'article R. 441-10 du CCH, à la suite d'une décision d'attribution prise par la commission d'attribution, notamment lorsque le logement a été proposé au titre du DALO.
- Les **résultats de la grille de cotation** de la demande et l'impact de celle-ci sur sa demande.

IV. LA QUALIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Les points de l'article L.441-2-10 du Code de la Construction et de l'Habitation abordés dans ce chapitre sont :

- *Les modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire, les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée et les moyens à mobiliser pour y parvenir,*

La qualification des logements locatifs sociaux consiste à évaluer et classer les résidences en fonction de leur niveau de fragilité. Ce processus permet d'identifier les secteurs nécessitant une attention particulière en matière de mixité sociale. Il vise à mieux ajuster l'offre à la demande et à optimiser les attributions dans le cadre des objectifs de rééquilibrage de l'occupation sociale.

Cette qualification est réalisée à partir du diagnostic territorial, basé sur l'indicateur de précarité des "ménages sous 40 % des plafonds PLUS". Les zones identifiées comme fragiles sont répertoriées dans une annexe à la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

La qualification du parc social est actualisée tous les deux ans, en s'appuyant sur les données fournies par l'enquête de l'Occupation du Parc Social (OPS).

V. LES DEMANDEURS NECESSITANT UN EXAMEN PARTICULIER

Les points de l'article L.441-2-10 du Code de la Construction et de l'Habitation abordés dans ce chapitre sont :

- *La liste des situations des demandeurs qui justifient un examen particulier et la composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner,*
- *Les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement en tenant compte des mesures arrêtées par le PDALHPD,*

V.1 - Les publics prioritaires

Le circuit de labellisation des ménages prioritaires est établi par l'**Accord Collectif Départemental de l'Ardèche**. Les relogements dans ce cadre se font en priorité sur les contingents préfectoral et départemental, mais doivent également mobiliser les contingents d'autres réservataires pour atteindre l'objectif réglementaire : attribuer **au moins 25 % des logements annuels** aux publics prioritaires, à condition que leurs demandes respectent les critères d'éligibilité de ces contingents (source : accord collectif départemental).

Les personnes pouvant bénéficier du caractère prioritaire sont celles qui éprouvent des difficultés particulières en raison de l'inadaptation des ressources ou des conditions d'existence pour accéder à un logement décent. Les critères de priorités correspondant aux ménages DALO, et à défaut les publics définis aux articles L-441-1 du CCH (cf. liste en annexe)

a - Identification des publics prioritaires

Les services habilités à identifier les ménages demandent leur labellisation via le logiciel SYPLO (Système priorité logement). Il s'agit notamment :

- Des différents services et établissements sociaux au contact du public. Une habilitation sur SYPLO leur est délivrée avec les droits « tiers labellisateur » par la DDETSPP
- le secrétariat de la Commission de Médiation pour les ménages qui font valoir leur droit au logement (synchronisation automatique des logiciels COMDALO et SYPLO)
- le secrétariat de la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions)
- la Commission Habitat Indigne- Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne - Action Logement
- le Service intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO)
- les Services d'Accueil et d'Information du demandeur de logement social (SAID) : les guichets enregistreurs pourront via une habilitation sous SYPLO identifier les ménages prioritaires, comme le futur guichet enregistreur intercommunal.
- les bailleurs sociaux suite aux CALEOL peuvent proposer de désigner comme prioritaires (labellisation post attribution rang 1) les demandes relevant de certains motifs uniquement (sortants de structures, dépourvus de logements, victimes de violences, locataire du parc privé dans des locaux inadaptés, logement repris par un bailleur privé, priorité liée à l'âge ou à la santé, ménage hébergé chez un tiers non soumis à l'obligation alimentaire, et les réfugiés).

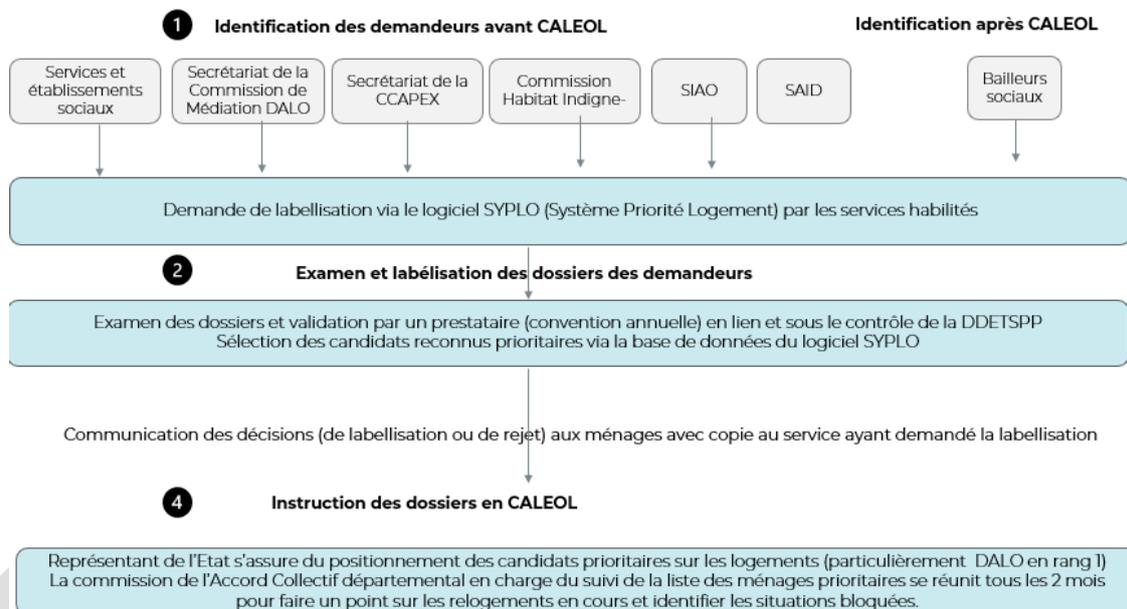
b - Examen, traitement et communication de la liste

Les dossiers sont examinés et labellisés par un prestataire mandaté par la DDETSPP, à condition qu'ils respectent les critères établis dans l'Accord Collectif Départemental. Le prestataire est responsable de notifier les décisions (labellisation ou rejet) aux ménages, tout en adressant une copie au service demandeur. Il assure également la rédaction des documents nécessaires à la gestion des dossiers

Les bailleurs sociaux peuvent proposer à l'Etat de désigner comme prioritaire des demandeurs ayant obtenu l'attribution suite à la CALEOL et relevant de certaines priorités.

c - Instruction des dossiers en CALEOL

Les bailleurs sociaux, le Conseil départemental, Action Logement Services sont destinataires mensuellement de la liste des ménages qualifiés de prioritaires. Cet envoi a pour finalité l'exercice des missions d'attribution de logement ainsi que le suivi des relogements. Chaque destinataire communique en retour les éléments relatifs aux propositions effectuées, aux acceptations en cours, aux refus, aux pièces manquantes... l'ensemble des partenaires est tenu au respect des règles afférentes au secret professionnel.



Source : Schéma réalisé sur la base des informations fournies par l'Accord Collectif Départemental de l'Ardèche

V.2 - Les diagnostics sociaux et mesures d'accompagnement social

Pour faciliter l'accès au logement des ménages prioritaires, notamment ceux relevant de l'Accord Collectif Départemental ou du dispositif DALO, le PDALHPD de l'Ardèche identifie plusieurs dispositifs pour aider les ménages en difficulté à accéder ou à se maintenir dans un logement. Ces accompagnements sont adaptés en fonction des besoins et du degré d'autonomie des bénéficiaires, avec des approches généralistes ou spécialisées.

a - Les types d'accompagnements selon les besoins

L'accompagnement social généraliste vise à une prise en charge globale des difficultés, notamment celles liées au logement, et est assuré par des travailleurs sociaux du Conseil Départemental, des CCAS/CIAS, de la CAF ou d'associations.

Pour répondre à des problématiques de gestion budgétaire associées au logement, des **mesures spécifiques** telles que la MASP (Mesure d'Accompagnement Social Personnalisée) ou la MAESF (Mesure d'Accompagnement en Économie Sociale et Familiale) sont proposées. Ces dispositifs, adaptés aux besoins, sont pris en charge par des prestataires du Conseil Départemental.

En cas de problématiques spécifiques au logement, un **accompagnement spécialisé** est mis en place avec deux principaux dispositifs : l'ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement), financé par le Fonds Unique Logement (FUL) et géré par le Conseil Départemental, et l'AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement), financé et géré par l'État.

b - L'accompagnement spécialisé

Fonds Uniques Logement (FUL)

Le Fonds Unique Logement (FUL) est un dispositif géré par le Conseil Départemental et financé par divers partenaires, comme les bailleurs sociaux et les collectivités. Son objectif principal est de soutenir les ménages en difficulté dans l'accès ou le maintien dans leur logement.

Il intervient à travers des aides financières (comme le dépôt de garantie, le premier mois de loyer, la régularisation d'impayés) et des accompagnements sociaux liés au logement (ASLL), pour prévenir les expulsions et favoriser une stabilité résidentielle durable.

Les demandes doivent être déposées via le Centre Médico-Social ou par des tiers habilités, comme des travailleurs sociaux de toutes institutions, CCAS ou des bailleurs, et sont conditionnées à une évaluation sociale préalable.

Le FUL agit en complément des autres dispositifs locaux, en mobilisant les aides de droit avant toute intervention. Il vise à permettre aux ménages de retrouver leur autonomie financière tout en garantissant leur maintien dans un logement adapté et sécurisé.

Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)

L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) est un dispositif destiné à aider les ménages dans l'accès, le maintien ou la prévention en matière de logement. Il comprend trois types de mesures :

- **ASLL Accès**, pour la recherche et l'installation dans un logement ;
- **ASLL Maintien**, pour soutenir l'occupation et prévenir les risques d'expulsion ou de coupures d'énergie ; et
- **ASLL Prévention**, mise en place sans l'accord du ménage en cas de situations critiques.

Ces mesures, d'une durée de 3 à 6 mois renouvelable, sont instruites par un travailleur social, décidées par le **CLAST** (Comité Local de l'Accompagnement Social Territorialisé), et mises en œuvre par des professionnels mandatés par le Conseil Départemental. Elles s'adressent à tous les ménages, locataires ou propriétaires, sans condition de ressources, et visent à sécuriser l'accès, l'occupation et l'insertion sociale liée au logement

Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)

L'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) est un dispositif destiné à soutenir les ménages dans leur transition vers un logement durable et autonome, en complément des actions des acteurs locaux et dans le cadre de la Stratégie nationale "Logement d'abord". Il vise principalement à :

- Faciliter les sorties réussies des structures d'hébergement ou de logement temporaire vers un logement durable, en accompagnant les premières étapes de relogement.
- Soutenir les ménages vulnérables passant directement de la rue au logement.
- Prévenir les expulsions grâce à un accompagnement adapté et une coordination avec les instances partenariales (DALO, CCAPEX, CLAST...).

L'AVDL repose sur un diagnostic initial pour évaluer les besoins et l'intensité de l'accompagnement, avec une réévaluation régulière. Chaque mesure est personnalisée, limitée dans le temps, et conditionnée à l'adhésion du ménage. Elle est assurée par un travailleur social diplômé, qui aide le bénéficiaire à accéder à un logement, s'y installer, et y vivre durablement en respectant ses droits et obligations.

Les types d'accompagnement incluent :

- Vers le logement : Aide à la recherche et aux démarches préalables à l'entrée dans un logement.
- Lors du relogement : Soutien à l'installation (demandes d'aides, abonnements, maîtrise de l'environnement).
- Dans le logement : Prévention des risques (impayés, troubles de voisinage) pour éviter les expulsions.

VI. LES MUTATIONS INTERNES AU PARC SOCIAL

Les points de l'article L.441-2-10 du Code de la Construction et de l'Habitation abordés dans ce chapitre sont :

- *Les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux,*

Face à la forte demande et aux tensions liées aux mutations dans le parc social, il est essentiel pour les bailleurs et les réservataires de mieux intégrer ces demandes.

Plusieurs actions prioritaires, alignées avec la **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)**, ont été identifiées :

- **Dédier 15 % des attributions aux demandeurs en mutation en interbailleur et inter réservataire**, c'est-à-dire aux locataires déjà présents dans le parc social souhaitant changer de logement.
- **Communiquer sur les opérations en accession sociale à la propriété** auprès des locataires du parc social, en cohérence avec les orientations du **Programme Local de l'Habitat (PLH)** et du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUIH)**.
- **Assurer un suivi des situations d'occupation** pour les zones soumises à la réglementation dans le cadre l'Examen de l'Occupation du parc social, notamment pour les cas de suroccupation, sous-occupation, logements inadaptés au handicap ou dépassements de ressources.

Ces objectifs visent à fluidifier les mutations, à améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, et à répondre aux enjeux de mobilité résidentielle dans le parc social. Leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

VII. LA COTATION DE LA DEMANDE

Le principe et les modalités du système de cotation de la demande sont précisés à l'article L.441-2-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La loi ELAN, promulguée le 23 novembre 2018, généralise la mise en place d'un système de cotation de la demande sur chacun des EPCI. Ses modalités de mise en œuvre ont été précisées par le décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019.

La Loi 3DS a confirmé ce dispositif en fixant au 31 décembre 2023 sa date de mise en œuvre.

VII.1 - Définition et modalités d'élaboration

a - Définition de la cotation

La cotation consiste à **attribuer des points reflétant une hiérarchisation des demandeurs**, en fonction de critères définis à l'échelle de l'EPCI. Les dossiers des demandeurs sont ainsi classés selon ce nombre de points afin d'aller vers un traitement équitable, homogène et transparent des demandes de logement social.

La cotation de la demande est :

- **Un outil au service de la politique d'attribution** mise en œuvre sur la CC Rhône Crussol en valorisant les publics à enjeux définis dans la convention intercommunale d'attribution.
- Un **outil d'aide à la décision** pour les acteurs contribuant à l'exercice d'attribution des logements locatifs sociaux.

Le décret n°2019-1378 autorise la constitution de deux grilles de cotation :

- Une grille pour les primo-demandeurs, c'est-à-dire les demandeurs hors-mutation.
- Une grille pour les demandes de mutation, c'est-à-dire celles de locataires du parc social qui souhaitent changer de logement au sein du parc social.

La CC Rhône Crussol choisit de ne mettre en place qu'une grille unique pour les primo-demandeurs et pour les demandes de mutation.

La cotation s'applique de façon uniforme pour toute demande de logement social sur le territoire de la CC Rhône Crussol.

b - Le cadre d'élaboration de la cotation

Le système de cotation mis en place sur le territoire de la CC Rhône Crussol a été conçu en respectant le cadre réglementaire national et en intégrant les spécificités locales, définies dans un cadre de travail départemental :

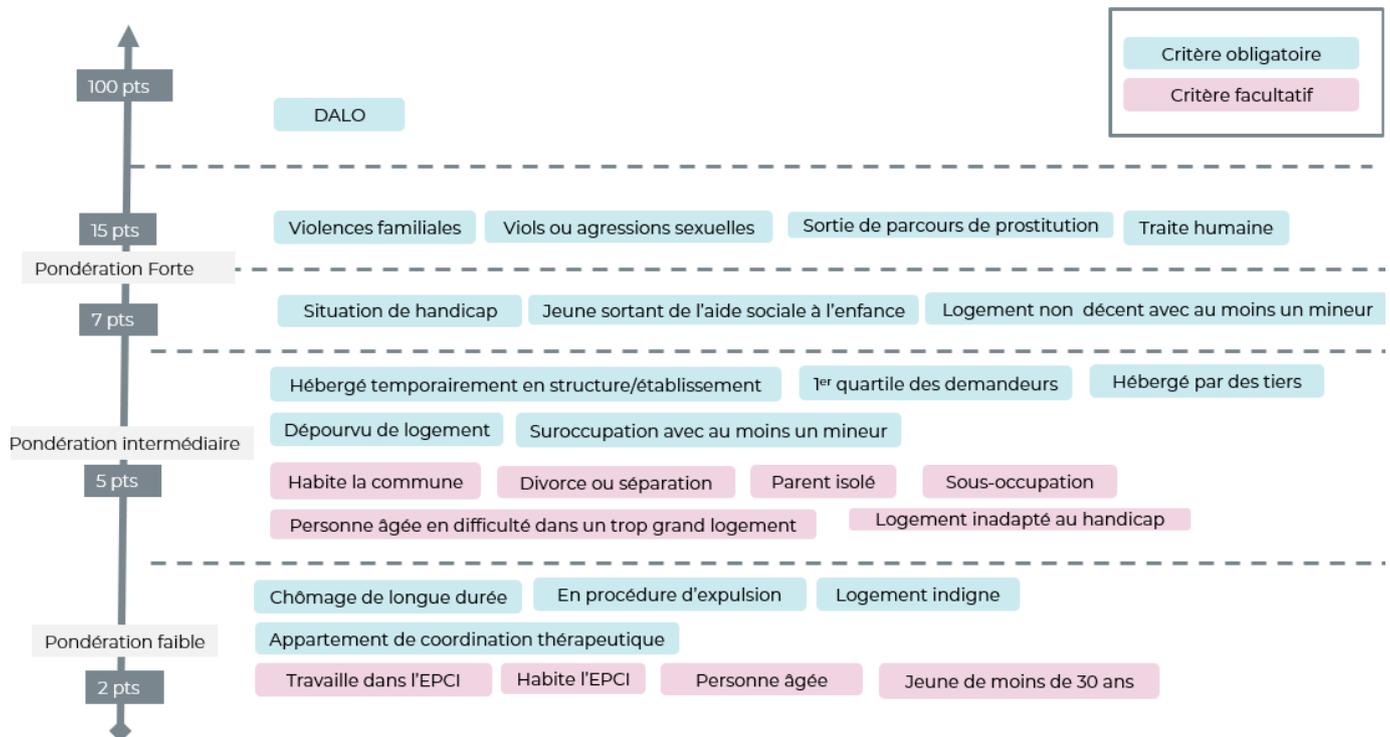
- **Harmonisation départementale** : Alignement des grilles de cotation avec celles des autres intercommunalités de l'Ardèche, sur une échelle commune de 0 à 100 points.
- **Équilibrage des points** : Attribution de valeurs de points resserrées pour éviter qu'un seul critère ne domine le score global, à l'exception des dossiers DALO.
- **Automatisation des critères** : Priorisation des critères automatiques pour garantir l'absence de discrimination et limiter les interventions manuelles, qui pourraient compromettre l'équité de traitement entre les demandeurs.
- **Précaution face à la subjectivité** : Vigilance accrue sur les critères susceptibles d'être interprétés de manière subjective.

Cette démarche vise à harmoniser les pratiques à l'échelle départementale afin d'assurer une gestion de ces demandes de logement social transparente, équitable et cohérente, tout en intégrant les particularités de chaque intercommunalité.

VII.2 - La grille de cotation de la CC Rhône Crussol

La grille de cotation de la CC Rhône Crussol est structurée selon différentes **pondérations** (forte, intermédiaire, faible) et se divise en **critères obligatoires** (en bleu) et **critères facultatifs** (en rose).

Voici le détail des éléments :



VII.3 - L'application de la cotation

Le système de cotation de la demande sera intégré par la CC Rhône Crussol dans le module de cotation du Système National d'Enregistrement de la demande.

Les points de cotation sont calculés dans le SNE sur la base des déclarations faites par le demandeur. La cotation s'applique ainsi à l'ensemble des dossiers enregistrés dans le SNE, qu'ils soient accompagnés ou non de pièces justificatives.

Étant donné que la cotation repose sur des éléments déclaratifs, les bailleurs sociaux auront pour rôle de fiabiliser les dossiers lors de leur instruction.

La note de cotation peut évoluer au fil du temps, en fonction des changements dans la situation du demandeur et des mises à jour effectuées dans le SNE.

a - L'utilisation de la cotation dans l'exercice d'attribution

A la libération d'un logement, l'ensemble des réservataires peut utiliser le module de cotation afin de faire ressortir les demandes les mieux classées en adéquation avec le logement libéré parmi lesquelles trois candidats pourront être sélectionnés pour la CALEOL.

Le système de cotation s'applique après les dispositifs particuliers des réservataires pour désigner les dossiers pouvant être analysés en CALEOL.

Lors de l'analyse des dossiers en CALEOL, les membres de la CALEOL disposent de la cotation de chaque dossier et pourront utiliser la cotation pour arbitrer leur prise de décision.

b - La saisie manuelle de certains critères de la cotation

Il appartient aux guichets enregistreurs et aux bailleurs sociaux de cocher manuellement ces critères pour appliquer les points correspondant à ces situations lors de l'enregistrement ou de l'instruction de la demande.

Trois critères obligatoires sont à activer manuellement dans le module de cotation du SNE :

- Victimes de viols ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords
- Victime de traite humaine ou proxénétisme
- Sortie de prostitution avec parcours d'insertion sociale et professionnelle

c - Les informations à diffuser auprès des demandeurs

Les demandeurs devront être informés de l'existence du système de cotation, notamment :

- De l'obligation réglementaire de la mise en place d'un système de cotation comme un outil d'aide à la décision permettant de rendre les attributions plus équitables et plus transparentes,
- De la grille, avec ses critères et ses pondérations,
- Des résultats du système de cotation pour leur demande, en expliquant qu'elle peut évoluer à la hausse ou à la baisse au cours de l'instruction de la demande et de la validation des pièces justificatives,
- Des modalités d'application de la cotation inscrite dans le présent PPGDID, notamment son application après le rapprochement des demandes.

Le demandeur devra pouvoir connaître la cotation de sa demande tout au long du processus d'attribution.

d - Les modalités de suivi et d'évaluation de la cotation

La grille de cotation sera évaluée annuellement. Un bilan annuel du système de cotation sera soumis à l'avis de la CIL (Conférence Intercommunale du Logement).

Les services de l'EPCI organisent les conditions de réalisation de ces évaluations, soit en les menant directement, soit en les confiant à un/des opérateurs.

Tel que précisé dans le décret n°2019-1378 du 17 décembre relatif à la cotation de la demande de logement social, le système de cotation de la demande vise à rendre les attributions plus équitables et plus transparentes. L'évaluation annuelle du système de cotation se fera donc à l'aune de ces deux critères.

Ce bilan observe notamment les impacts de la mise en œuvre du système de cotation sur :

- Le profil des attributaires dont les profils de publics sous-représentés et la part des publics qui s'enregistrent en ligne dans les attributions
- L'atteinte des objectifs d'attributions en faveur des ménages prioritaires, des ménages DALO et des ménages dont les ressources relèvent du 1er quartile
- L'activité des guichets d'accueil et l'impact sur les moyens nécessaires
- L'utilisation de la grille de cotation par les réservataires lors de la désignation des candidats, et lors du choix de l'attribution en CALEOL

e - Les modalités de mise en œuvre de la cotation

Actions à mener	Contributeurs	Echéance	Indicateurs de suivi
Mettre en place une communication intercommunale sur la cotation à diffuser dans les guichets d'accueil du territoire et les partenaires à destination du demandeur	<u>Pilote</u> : EPCI <u>Contributeurs</u> : Etat, Communes, Bailleurs, Action Logement Services, autres réservataires	2025 et à réactualiser au moins tous les 3 ans	Présence de brochures de communication en ligne ou sur site, et actualisées régulièrement
Former les agents en charge de l'accueil sur la cotation (cf action sur le SAID)	<u>Pilote</u> : EPCI <u>Contributeurs</u> : Etat, Communes, Bailleurs, Action Logement Services, travailleurs sociaux, Guichets des communes, association locale	Chaque année	Nombre de formations dispensées aux agents d'accueil
Former les agents en charge de l'enregistrement au module « cotation » du Système National d'Enregistrement (SNE) (cf action sur le SAID)	<u>Co-pilotes</u> : EPCI, Etat, gestionnaire territorial du SNE <u>Contributeurs</u> : Etat, Communes, Bailleurs, Action Logement Services, travailleurs sociaux, Guichets des communes,	Chaque année	Nombre de formations dispensées aux agents d'accueil
Organiser des temps d'échanges, d'information et de retour d'expériences entre partenaires sur la grille, ses objectifs, son interprétation, les problématiques rencontrées	<u>Pilote</u> : EPCI <u>Contributeurs</u> : Etat, Communes, Bailleurs, Action Logement Services, autres réservataires, guichets enregistreurs	Chaque année	Nombre de réunions organisées
Tirer le bilan de la cotation : impacts sur les attributions, l'équité et la transparence de l'exercice d'attribution	<u>Pilote</u> : EPCI <u>Contributeurs</u> : Etat, Communes, Bailleurs, Action Logement Services, autres réservataires	Chaque année	Utilité de la cotation et analyse de son utilisation par les réservataires lors de la désignation des candidats et par les bailleurs sociaux lors des CALEOL Part des attributions aux publics prioritaires dont DALO et aux ménages du 1 ^{er} quartile Part des attributions aux publics à enjeux Profils des attributaires ayant peu de points et ayant le plus de points, avec une vigilance sur les demandeurs s'enregistrant en ligne

VIII. LA LOCATION CHOISIE

La loi prévoit que, dans les territoires disposant d'un projet ou d'un système de location choisie, le plan partenarial doit intégrer le principe, les modalités de mise en œuvre et les mécanismes d'évaluation de ce dispositif.

Le principe de la location choisie repose sur trois axes fondamentaux :

- **Transparence** : L'offre de logements est accessible à tous les demandeurs.
- **Autonomie** : Les demandeurs deviennent acteurs de leurs choix en se positionnant eux-mêmes sur les logements en fonction de leurs priorités.
- **Équité** : Des critères précis permettent de classer les candidatures tout en respectant les conditions de réservation.

La circulaire du 18 décembre 2023, relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, encourage le développement de dispositifs de location choisie. Ces systèmes peuvent prendre plusieurs formes, telles que la **location active** ou la mise en place d'une **bourse d'échanges de logements**.

Un exemple concret est la plateforme **AL'in** d'Action Logement Services, qui propose un système de location choisie. Les salariés éligibles au contingent Action Logement peuvent s'y inscrire et sélectionner les logements qui les intéressent. Un système de scoring établit ensuite un classement des candidatures en fonction de leur priorité.

Pour le moment, aucun dispositif de location choisie n'est retenu sur le territoire.

IX. ANNEXES

Annexe 1 : Glossaire

3DS : Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification

ALS : Action Logement Services

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

BRS : Bail Réel Solidaire

CALEOL : Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CERFA : Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs

CESF : Conseiller en Économie Sociale Familiale

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

CLCV : Consommation Logement Cadre de vie

CMS : Centre Médicosocial du Département

COMED : Commission de Médiation

DALO : Droit Au Logement Opposable

DDETS : Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités

ELAN : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique.

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

FNADVL : Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement

FSL : Fonds de Solidarité Logement

FULH : Fond Unique pour le Logement et l'Habitat

OPS : Occupation du Parc Social

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PGP : Portail Grand Public

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PPGDID : Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs

SIAO : Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation

SNE : Système National d'Enregistrement

SYPLO : Système Priorité Logement

Annexe 2 : Références réglementaires

Après la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions puis la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion qui a mis en place le Système National d'Enregistrement (SNE), **la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR** – en parachevant la réforme de la gestion de la demande, en créant un droit à l'information et en réformant le régime des attributions au niveau local – s'insère dans la poursuite des mêmes objectifs.

Mais elle va plus loin en posant le cadre d'une politique des attributions harmonisée à l'échelle intercommunale. Celle-ci viendra compléter la politique de l'habitat incarnée par le Programme Local de l'Habitat (PLH), qui a été intégré en 2019 au PLUiH (Programme d'Orientations et d'Actions-volet Habitat).

Le volet « Réformer la gestion des demandes et des attributions de logement social » de la loi ALUR (Article 97) vise à répondre aux enjeux suivants :

- **Simplifier les démarches des demandeurs**, pour plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution ;
- **Instaurer un droit à l'information** du public et des demandeurs de logement social ;
- **Mettre les EPCI en position de chef de file** de la politique locale de gestion de la demande de logement public et des attributions de logements publics ;
- Mettre en œuvre une **politique intercommunale** et partenariale de la gestion des demandes et des attributions.

La loi ALUR prévoit, dans le cadre des mesures applicables au niveau intercommunal, que tout EPCI doté d'un Programme Local de l'Habitat approuvé, élabore un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID)**.

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité & à la Citoyenneté vient enfin :

- Préciser, sur certains points très opérationnels, le contour du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (notamment concernant les demandeurs prioritaires, la qualification du parc social, le dispositif de « location voulue ») ;
- Compléter et enrichir les dispositifs relatifs aux attributions des logements locatifs sociaux.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 introduit trois dispositifs structurants dans la gestion de la demande et des attributions :

- La CALEOL (article 109 de la loi ELAN, Articles L442-5-2 / L441-2 / L442-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation - CCH). Il s'agit d'examiner régulièrement l'occupation sociale des logements. Ces CALEOL doivent être mises en place sur les communes avec un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (zones A bis, A, B1).
- La cotation de la demande (décret n° 2019-1378 du 17 décembre 2019). Chaque demande fera l'objet d'une cotation qui sera un élément d'aide à la décision pour l'instruction des demandes et les décisions d'attribution.
- La gestion en flux des réservations (décret n° 2020-145 du 20 février 2020). En contrepartie de leur contribution aux opérations de logements sociaux, les réservataires se voient accorder des objectifs de réservation en flux annuels de logement.

La loi 3DS du 21 février 2022 renforce les dispositions de suivi des attributions, notamment par :

- La transmission bisannuelle par les bailleurs de l'atteinte des objectifs d'attribution aux services de l'État ;
- La mise en place d'un objectif d'attribution pour les travailleurs essentiels ;
- L'identification de résidences à enjeux de mixité sociale.

Ainsi, les enjeux de mixité sociale et d'équité dans l'accès au parc social font évoluer les pratiques de gestion de la demande et d'attribution, qui ont vocation à être harmonisées à l'échelle intercommunale.

La circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville vise à :

- Déployer dans les QPV des dispositifs de recherches de candidats visant à favoriser la mixité sociale (location choisie, annonces sur des sites de locations privées...)
- Renforcer le rôle du maire dans les attributions dans les QPV tout en accompagnant les habitants à la mobilité résidentielle
- Amplifier l'effort d'accueil des plus fragiles en dehors des QPV, en incitant les bailleurs à modifier la structure de leurs loyers et en contrôlant mieux le respect de leurs obligations légales
- Demander aux préfets de ne plus attribuer de logements aux ménages DALO les plus en difficulté dans les QPV et ne plus y créer de places d'hébergement
- Adapter l'offre de logements sociaux en QPV à la diversité de la demande en encourageant plus fortement la diversification des typologies de logements et des modalités de gestion des logements neufs ou rénovés dans les QPV

- Loi ALUR : loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, Article 97.
- Code de la Construction et de l'Habitation (articles L 441-2-8 - R 441-2-10 et suivants).
- Décret n°2015-524 du 12 mai 2015 relatif au contenu, aux modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs.
- Décret n°2015-523 du 12 mai 2015 relatif au dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur.
- Décret n°2015-522 du 12 mai 2015 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande locative sociale.
- Loi LEC : loi n° 2017/86 du 27 janvier 2017 Égalité et Citoyenneté (titre 2).
- Loi ELAN : Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Loi 3DS : Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et diverses mesures de simplification de l'action publique locale
- Circulaire DALO du 18 décembre 2023

Annexe 3 : Contenu d'un PPGDID

Le PPGDID doit comporter obligatoirement les réponses aux 13 points suivants :

- 1° Les modalités locales d'enregistrement de la demande et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou créés ultérieurement,
- 2° Le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social et la détermination des responsables de cette réception,
- 3° ..., les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande de logement social, les modalités de son pilotage, ainsi que le calendrier de signature de la convention et de la mise en place effective du dispositif,
- 4° Les modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire, les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée et les moyens à mobiliser pour y parvenir,
- 5° Les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir l'attribution d'un logement,
- 6° Les règles communes relatives au contenu de l'information prévue à l'article R. 441-2-17 et aux modalités de délivrance de celle-ci aux demandeurs,
- 7° La configuration et les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social et les moyens mis en commun pour créer et gérer le ou les lieux d'accueil communs. Pour la mise en œuvre de ce service, le doit préciser :
 - La liste des organismes et services participant au service d'information et d'accueil,
 - La liste et la localisation des lieux d'accueil en précisant les missions minimales qu'ils doivent remplir et s'ils sont ou non guichets d'enregistrement,
 - Les missions particulières du ou des lieux d'accueil communs.
- 8° La liste des situations des demandeurs qui justifient un examen particulier et la composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner,
- 9° Les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux,
- 10° Les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement en tenant compte des mesures arrêtées par le PDALHPD,
- 11° / 12° / 13° Les dispositifs ou expérimentations
 - Un système de cotation de la demande,
 - Un système de location choisie.

- La collecte et la diffusion d'information sur l'offre de logements disponibles

Annexe 4 : Liste des guichets d'information de 1^{er} niveau d'une demande de logement social (Niveau 1)

Commune	Adresse	Coordonnées	Horaires et Modalités d'accueil (physique, avec ou sans RDV, téléphonique...)
Alboussière	A compléter	A compléter	A compléter
Boffres	A compléter	A compléter	A compléter
Champis	A compléter	A compléter	A compléter
Chateaubourg	A compléter	A compléter	A compléter
Saint-Georges les Bains	A compléter	A compléter	A compléter
Saint Romain de Lerps	A compléter	A compléter	A compléter
Saint-Sylvestre	A compléter	A compléter	A compléter

Annexe 5 : Liste des guichets d'information et de soutien à une demande de logement social (Niveau 2)

Commune	Adresse	Coordonnées	Horaires et Modalités d'accueil (physique, avec ou sans RDV, téléphonique...)
Cornas	A compléter	A compléter	A compléter
Saint-Georges les Bains	A compléter	A compléter	A compléter
Soyons	A compléter	A compléter	A compléter
Toulaud	A compléter	A compléter	A compléter

Annexe 6 : Liste des guichets enregistreurs (Niveau 3)

Commune Organisme	ou	Adresse	Coordonnées	Horaires et Modalités d'accueil (physique, avec ou sans RDV, téléphonique...)
Ardèche Habitat		A compléter	A compléter	A compléter
ADIS		A compléter	A compléter	A compléter
Habitat Dauphinois		A compléter	A compléter	A compléter
Action Logement Services		A compléter	A compléter	A compléter
Guilherand-Granges (Commune ou CCAS ?)		A compléter	A compléter	A compléter
Commune de Charmes sur Rhône		A compléter	A compléter	A compléter
Maison de l'Habitat CCRC		A compléter	A compléter	A compléter

Annexe 7 : Liste des services sociaux du territoire

Commune	Adresse	Coordonnées	Horaires et Modalités d'accueil (physique, avec ou sans RDV, téléphonique...)
Centre Médico Sociaux (CMS) Ardèche	A compléter	A compléter	A compléter
Centre Médico Sociaux de la Voulte-sur-Rhône	A compléter Saint-Georges-les Bains	A compléter	A compléter

Annexe 8 : Liste des publics prioritaires définie par l'Accord Collectif départemental de l'Ardèche

Priorité 1 : Demandes de logement social de ménages dont le relogement a été reconnu prioritaire par la commission de médiation DALO.

- *Personne dépourvue de logement*
- *Personne menacée d'expulsion sans relogement*
- *Personne hébergée ou logée temporairement dans un établissement ou un logement de transition*
- *Personne logée dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux*
- *Personne logée dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, si elle a au moins un enfant mineur, une personne handicapée ou une personne à charge présentant un handicap*
- *Personne n'ayant pas reçu de proposition de logement dans un délai anormalement long fixé à 13 mois en Ardèche*
- *Personne handicapée logée dans un logement inadapté à son handicap*

Priorité 2 : Demandes de logement social de ménages sortant de structures d'hébergement de l'État (CHRS, CADA, hébergement d'urgence, hôtels suivis par le 115) ou bénéficiant d'un glissement de bail d'un dispositif État ou PDALHPD, ou sortant d'un appartement de coordination thérapeutique. (Libellé SYPLO : hébergement/logement temporaire)

Priorité 3 : Demandes de logement social de ménages identifiés par le préfet ou ses services, répondant à l'un des critères DALO, sans nécessité de recours ou de décision de la commission de médiation DALO.

- *Ménage identifié comme à reloger par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne*
- *Ménage menacé d'expulsion par une décision de justice*
- *Ménage du parc privé dans des locaux manifestement inadaptés (handicap reconnu nécessitant un relogement, suroccupation)*
- *Ménage dépourvu de logement*
- *Ménage hébergé chez un tiers non soumis à l'obligation alimentaire*

Priorité 4 : Demandes de logement social de ménages en situation particulière identifiées par le Préfet ou ses services, déclinées dans l'accord collectif départemental :

- *Victimes de violences*
- *Ménage menacé d'expulsion (stade prévention)*
- *Taux d'effort actuel excessif*
- *Accédant après avis de la Banque de France/surendettement*
- *Reprise du logement par le bailleur privé*
- *Priorité liée à l'âge ou à la santé*
- *Suroccupation*
- *Précarité énergétique*
- *Insertion nomadisme*
- *Bénéficiaires du RSA :*
- *Réfugiés*
- *Délai anormalement long*
- *Autre motif (attribution aux associations)*

IX.1 - L'éligibilité des demandeurs à un contingent

Afin de pouvoir renseigner le ou les contingents de réservation auxquels chaque demandeur est éligible, il conviendra d'établir un diagnostic des critères d'éligibilité retenus par chaque réservataire ayant des réservations sur le territoire de la Communauté de communes Rhône Crussol.

Il est à préciser que l'éligibilité à un contingent ne signifie pas que seul celui-ci assure l'attribution du logement social. Par ailleurs, les critères d'éligibilité à un contingent ne peuvent être discriminatoires.

Pour rappel, la discrimination consiste à traiter différemment une personne (ou un groupe de personnes) en raison de l'un des vingt-deux critères prohibés par la loi : sexe, âge, origine, orientation sexuelle, identité de genre, apparence physique, patronyme, lieu de résidence, handicap, perte d'autonomie, opinions politiques, activités syndicales, caractéristiques génétiques, vulnérabilité particulière résultant de la situation économique, apparente ou connue de son auteur, état de santé, situation de famille, grossesse, mœurs, appartenance ou non appartenance, réelle ou supposée à une ethnie, à une race, à une nation, ou à une religion.

Le refus d'accès à un logement, décidé en raison de l'un de ces critères, est une discrimination prohibée par les articles 225-1 et suivants du Code pénal qui prévoient des peines pouvant aller jusqu'à 3 ans d'emprisonnement et 45 000 euros d'amendes. Pour les personnes morales, le montant des amendes peut atteindre 225 000 euros.

Le refus discriminatoire de location est également prohibé par l'article 1er de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, dite loi « Mermaz », applicable au secteur privé comme au secteur public, sur le fondement duquel la personne concernée pourra demander la réparation du préjudice matériel et moral subi, sous forme de dommages et intérêts.

Contingent État

L'État est réservataire de droit. Le contingent préfectoral est fixé à **25 %** du total des logements de chaque organisme (article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation).

La part réservée aux agents civils et militaires de l'État, titulaires et contractuels (ayant un contrat de travail minimum d'un an) est fixée à 5 % maximum.

En ce qui concerne les publics défavorisés, l'accord collectif départemental s'inscrivant dans le cadre du PDLAHL de l'Ardèche, définit les modalités de gestion du contingent préfectoral et du Conseil départemental. Le contingent réservé au préfet et au président du conseil départemental est défini pour chaque organisme dans les conventions de réservation signées pour 3 ans par chaque réservataire avec les bailleurs.

Les publics bénéficiaires du contingent préfectoral, tels que définis dans l'article L-441-1 du Code de la Construction et de l'habitation, autre que les agents civils et militaires de l'Etat sont définis dans quatre groupes de priorité :

- Priorité 1 : demande de logement social dont le logement a été reconnu prioritaire par la commission de médiation DALO
- Priorité 2 : demandes de logement social de ménages sortant de structures d'hébergement de l'État (CHRS, CADA, structures d'hébergement d'urgence, hôtels suivis par le 115...), et ménages bénéficiant d'un glissement de bail d'un dispositif Etat ou PDALHPD, et ménages sortant d'un appartement de coordination thérapeutique.
- Priorité 3 : demandes de logement social de ménages, identifiées par le préfet ou ses services répondant à l'un des critères DALO, sans qu'il ne soit nécessaire qu'un tel recours ait été déposé, ou d'attendre de décision de la commission de médiation DALO.
- Priorité 4 : demandes de logement social de ménages en situation particulière, identifiées par le Préfet ou ses services, déclinées dans l'accord collectif départemental : victimes de violences (toutes les violences, sens non restrictif) ménage menacé d'expulsion (stade prévention) taux d'effort actuel excessif accédant après avis de la banque de France / surendettement reprise du logement par le bailleur privé priorité liée à l'âge ou à la santé suroccupation précarité énergétique insertion nomadisme bénéficiaires du RSA réfugiés délai anormalement long (>13 mois) autre motif (= attribution aux associations)

Une cotation indicative, attribuée via SYPLO, prend en compte jusqu'à **trois critères de priorité cumulables**. Cette cotation permet de guider le représentant de l'État lors de l'examen des attributions en CALEOL.

Contingent Action Logement

Ce parc est réservé aux salariés d'entreprises privées de 10 salariés et plus, ayant déposé un dossier de candidature auprès d'Action Logement Services (ALS).

L'ensemble des logements libérés réservés par Action Logement Service est mis en ligne sur la plateforme de location active Al'In. Pour ces logements, les salariés se positionnent eux-mêmes sur les logements qui les intéressent. Un scoring vient ensuite ordonnancer les demandes en fonction des critères suivants :

- ✓ Si le Demandeur a moins de 30 ans : + 70 points ;
- ✓ Si le Demandeur est en mobilité professionnelle : + 70 points ;
- ✓ Si le Demandeur se rapproche de son lieu de travail : + 120 points
- ✓ Si le Demandeur n'a pas été retenu lors d'une précédente désignation en CALEOL et que son dossier de candidature était complet et éligible au logement, qui a été attribué et accepté par le candidat retenu en rang précédent par la CALEOL : + 40 points ;
- ✓ Si le Demandeur n'a pas été retenu avant transmission au bailleur parce que son dossier de candidature n'a pas pu être transmis au bailleur par le réservataire : + 5 points. Ces 5 points supplémentaires sont cumulables dans un maximum de 100
- ✓ Si le Demandeur candidate sur une offre de logement et que celle-ci est reprise par le Bailleur : + 5 points. Ces 5 points supplémentaires sont cumulables dans un maximum de 100 ;
- ✓ Si le Demandeur est en situation de handicap et qu'il a complété le Complément à la demande de logement social pour un logement adapté à la perte d'autonomie et au(x) handicap(s) : + 40 points ;
- ✓ Si le Demandeur est victime de violences familiales et sa situation est justifiée par une décision judiciaire ou un dépôt de plainte : + 40 points ;
- ✓ Si le Demandeur candidate sur un logement situé dans la commune de son lieu de travail : + 40 points ;
- ✓ Selon l'ancienneté de la Demande : +1 point par mois d'ancienneté la première année de la demande, 2 points par mois d'ancienneté la deuxième année, 3 points par mois au-delà de 24 mois d'ancienneté de la demande. Le calcul est effectué par rapport à la date de délivrance du NUD/NUR¹.

Contingent Collectivités

En fonction des contributions qu'elles ont apportées (apports fonciers, subventions, garanties d'emprunts), les collectivités sont susceptibles de disposer d'un quota de logements réservés, conformément aux dispositions de l'article R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Une convention passée entre chaque commune et/ou la CC Rhône Crussol et chaque bailleur social précise les modalités de mise à disposition du parc réservé, sur lequel les communes peuvent présenter des candidats à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) lorsqu'un de ces logements se libère. Les demandeurs présentés sur les contingents collectivités doivent être éligibles au logement social.

¹ Action Logement Services – Conditions Générales d'Utilisation de la plateforme Al'In

Le **contingent intercommunal**, créé récemment (il y a 1 an et demi) en contrepartie des subventions, implique une collaboration entre les bailleurs sociaux et les communes pour identifier des candidats. Ces propositions sont basées sur des partenariats, sans constituer un droit de réservation formel.

Annexe 9 : La qualification du parc social

Définition de la qualification

La qualification du parc social est une démarche collaborative qui, à partir d'indicateurs communs, permet de classer les résidences en fonction de leurs fragilités ou déséquilibres et d'identifier les enjeux liés à l'accueil des différents profils de ménages.

L'article 84 de la Loi 3DS prévoit la définition **d'une liste de résidences à enjeu de mixité sociale**. Les bailleurs peuvent sur ces résidences, refuser l'attribution à un ménage dont l'attribution accentuerait la fragilité de la résidence. Nous sommes en attente de la parution d'un décret qui viendra préciser les modalités de réalisation de cette qualification.

Méthodologie utilisée

L'élaboration de la qualification du parc social sur la CC Rhône Crussol repose sur un indicateur de précarité économique, autrement dit l'analyse de la concentration des ménages à faibles ressources au sein du parc social.

La source de données utilisée est l'enquête de l'occupation sociale (OPS) menée tous les deux ans par les bailleurs sociaux auprès des locataires du parc social. Les données sont à l'échelle de « points adresses ».

La base de données OPS de 2022 recense 972 logements sociaux.

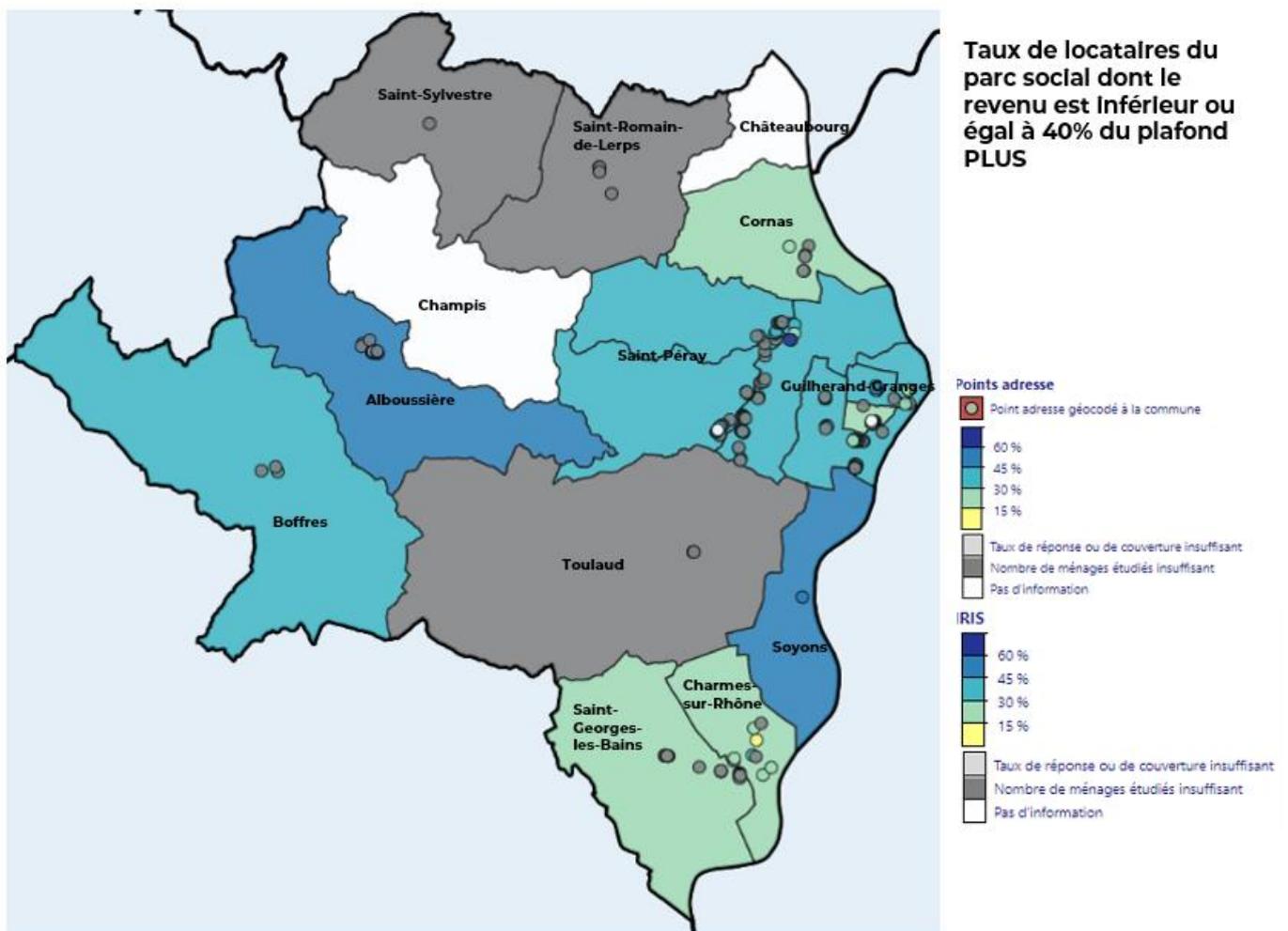
- Seuls 477 logements sociaux disposent d'information suffisante, et ont pu être analysés dans le cadre de la qualification. Cela représente 49% des logements sociaux en 2022.
- 495 logements sociaux n'ont pas pu être analysés en raison d'« un taux de réponse ou de couverture insuffisant » ou « un nombre de ménages étudiés insuffisant » ou une absence de la donnée dans la base de données. A noter que le secret statistique limite les analyses sur les résidences avec moins de 11 logements, car les données sont inexistantes.

Résultat de la qualification

À l'échelle de la Communauté de Communes Rhône Crussol, 57 % des locataires disposent de revenus inférieurs à 40 % du plafond PLUS.

Le tableau et la carte ci-dessous montrent que seul 3% des logements concentrent des ménages à faibles ressources sur la CC Rhône Crussol.

Part des ménages sous 40% des plafonds PLUS	Nombre de logements sociaux	Part des logements sociaux	Qualification
Moins de 15%	22	2%	Faible concentration de ménages à faibles ressources
Entre 18% et 30%	326	34%	Moyenne concentration de ménages à faibles ressources
Entre 33% et 45%	95	10%	Forte concentration de ménages à faibles ressources
Plus de 60%	34	3%	Très Forte concentration de ménages à faibles ressources
Taux de réponse ou de couverture insuffisant	20	2%	
Donnée non renseignée	475	49%	
	972	100%	



Qualification par communes

Le tableau ci-dessous présente la part des locataires sous 40% des plafonds PLUS par commune. Les logements qui n'apparaissent pas dans ce tableau ont soit un taux de réponse insuffisant, un taux de couverture insuffisant ou une absence de la donnée dans l'enquête OPS 2022.

Commune	Libelle	Nombre de logements sociaux	Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	Part des locataires sous 40% des plafonds PLUS
Charmes-sur-Rhône	Rue des Alpes 07800 Charmes-sur-Rhône	22	14,3	Moins de 15%
Charmes-sur-Rhône	Allée les Charmelines 07800 Charmes-sur-Rhône	21	22,2	Entre 18% et 30%
Charmes-sur-Rhône	1 Cours André Magnon 07800 Charmes-sur-Rhône	12	27,3	Entre 18% et 30%
Charmes-sur-Rhône	Allée les Charmelines 07800 Charmes-sur-Rhône	37	22,6	Entre 18% et 30%
Charmes-sur-Rhône	Rue des Fleurs 07800 Charmes-sur-Rhône	40	19,4	Entre 18% et 30%
Charmes-sur-Rhône	Rue des Charmilles 07800 Charmes-sur-Rhône	13	33,3	Entre 33% et 45%
Cornas	Lotissement Chantoiseau 07130 Cornas	24	23,5	Entre 18% et 30%
Guilherand-Granges	30 Rue de la Bonneterie 07500 Guilherand-Granges	19	23,5	Entre 18% et 30%
Guilherand-Granges	137 Rue Frédéric Mistral 07500 Guilherand-Granges	19	25	Entre 18% et 30%
Guilherand-Granges	56 Allée Victor Baltard 07500 Guilherand-Granges	12	27,3	Entre 18% et 30%
Guilherand-Granges	45 Rue Georges Charpak 07500 Guilherand-Granges	15	30,8	Entre 18% et 30%
Guilherand-Granges	51 Avenue Sadi Carnot 07500 Guilherand-Granges	17	25	Entre 18% et 30%
Guilherand-Granges	100 Rue de la Bonneterie 07500 Guilherand-Granges	19	18,2	Entre 18% et 30%
Guilherand-Granges	115 Rue Georges Charpak 07500 Guilherand-Granges	13	41,7	Entre 33% et 45%
Guilherand-Granges	60 Rue de la Bonneterie 07500 Guilherand-Granges	19	60	Plus de 60%
Saint-Péray	16 Avenue Marc Bouvat 07130 Saint-Péray	28	29,4	Entre 18% et 30%
Saint-Péray	Rue du Prieure 07130 Saint-Péray	43	26,5	Entre 18% et 30%
Saint-Péray	16 Rue du Général Charles Leclerc 07130 Saint-Péray	20	23,1	Entre 18% et 30%
Saint-Péray	3 Rue des Alpes 07130 Saint-Péray	15	33,3	Entre 33% et 45%
Saint-Péray	5 BIS Rue Oscar de Saint-Prix 07130 Saint-Péray	18	35,7	Entre 33% et 45%
Saint-Péray	5 A Rue Oscar de Saint-Prix 07130 Saint-Péray	17	41,7	Entre 33% et 45%
Saint-Péray	29 Avenue du 8 Mai 07130 Saint-Péray	15	64,3	Plus de 60%
Soyons	530 Avenue des Frères Montgolfier 07130 Soyons	19	45,5	Entre 33% et 45%

Liste des résidences à enjeu de mixité sociale

Deux points adresse se distinguent par une forte concentration de ménages à revenus très modestes :

- 29 avenue du 8 mai à Saint-Péray, où 64 % des ménages sont sous le seuil des 40 % du plafond PLUS.
- 60 rue de la Bonneterie à Guilha rand-Granges, où cette proportion atteint 60 %.

Ces taux, nettement supérieurs à la moyenne intercommunale, appellent à une vigilance particulière lors des prochaines attributions dans ces résidences, afin de limiter la concentration de ménages à faibles ressources et de promouvoir une meilleure mixité sociale.

Commune	Point Adresse	Nombre de logements sociaux	Part des ménages sous 40% des plafonds PLUS
Saint-Péray	29 avenue du 8 mai	15	64%
Guilha rand-Granges	60 rue de la bonneterie	38	60%
Soyons	530 avenue des frères Montgolfier	19	45%
Saint-Péray	5 A Rue Oscar de Saint-Prix	17	42%
Guilha rand-Granges	115 rue Georges Charpak	13	42%

PLAN INTERCOMMUNAL D'ATTRIBUTION

Regroupant le Document cadre et la
Convention Intercommunale d'Attribution
(CIA)



**AATI KO
CONSEILS**

Janvier 2025

Table des matières

I. INTRODUCTION	2
1.1. Le cadre règlementaire et législatif national.....	2
1.2. Le champ d'application du Plan Intercommunal d'Attribution	4
1.3. La méthodologie d'élaboration du document	5
II. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES LIEUX RÉALISÉ SUR LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DU PARC HLM ..	6
III. LES ORIENTATIONS INTERCOMMUNALES D'ATTRIBUTION	10
III.1 - Orientation 1 : Contribuer à la mixité sociale en logeant des ménages à faibles ressources	11
III.2 - Orientation 2 : Répondre au droit au logement.....	13
III.3 - Orientation 3 : Faciliter la mobilité résidentielle des locataires du parc social	15
III.4 - Orientation 4 : Faciliter l'accès du parc social aux travailleurs essentiels	17
IV. GOUVERNANCE, PILOTAGE ET MISE EN ŒUVRE DU PLAN INTERCOMMUNAL D'ATTRIBUTION	19
IV.1 - Le rôle des partenaires dans la mise en œuvre du plan intercommunal d'attributions	19
IV.2 - Le pilotage du plan intercommunal d'attribution	20
IV.3 - L'évaluation du plan Intercommunal d'Attribution	21
IV.4 - La mise en œuvre du Plan Intercommunal d'Attribution.....	22
a - Suivi et animation de la politique intercommunale par la CC Rhône Crussol.....	22
b - Suivi du programme d'actions par la CC Rhône Crussol avec ses partenaires.....	23
c - Plan de travail pour 2025.....	24
V. SIGNATAIRES DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION	25
VI. ANNEXES.....	26
Annexe 1. La qualification du parc social	26
Annexe 3. Les publics prioritaires selon l'Accord Collectif départemental de l'Ardèche (2024-2026)	31
Annexe 4. Liste des indicateurs à suivre dans le cadre de la politique d'attributions	32
Annexe 5 : seuil du 1er quartile depuis 2019.....	33

I. INTRODUCTION

1.1. Le cadre règlementaire et législatif national

Dans un contexte de crise du logement, faciliter l'accès au logement des ménages et rendre le système d'attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable sont des enjeux majeurs auxquels sont confrontés les politiques publiques et les acteurs du logement social depuis plusieurs années.

Depuis 2014, la réglementation autour de l'information des demandeurs de logements sociaux, de la gestion de la demande et des attributions a ainsi connu plusieurs évolutions.

La réforme de la gestion des demandes de logement social et du régime des attributions a pour objectif de contribuer à :

- Une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur ;
- Une meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur, qui tenait jusqu'ici un rôle plutôt passif dans le processus d'attribution ;
- Une meilleure efficacité dans le traitement des demandes ;
- Une plus grande équité dans le système d'attribution des logements.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR impose la mise en place d'une politique des attributions harmonisée à l'échelle intercommunale. Celle-ci viendra compléter la politique de l'habitat incarnée par les programmes locaux de l'habitat dans lesquels le volet relatif aux attributions est souvent limité, voire inexistant.

Le volet « Réformer la gestion des demandes et des attributions de logement social » de la loi ALUR (Article 97) vise à répondre aux enjeux suivants :

- Simplifier les démarches des demandeurs, pour plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution ;
- Instaurer un droit à l'information du public et des demandeurs de logement social ;
- Mettre les EPCI en position de chef de file de la politique locale de gestion de la demande de logement social et des attributions de logements sociaux ;
- Mettre en œuvre une politique intercommunale et partenariale de la gestion des demandes et des attributions.

La loi ALUR prévoit, dans le cadre des mesures applicables au niveau intercommunal, que tout EPCI doté d'un Programme Local de l'Habitat approuvé élabore un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, dans son titre II, marque une nouvelle étape de la réforme de la demande de logement social et des attributions. Les grands principes de la loi Egalité et Citoyenneté fixés par l'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation reposent sur la combinaison du droit au logement et de la mixité sociale en insistant sur l'égalité des chances.

La politique de rééquilibrage social est actionnée comme levier pour favoriser la réduction des écarts entre les quartiers prioritaires et le reste du territoire.

Pour ce faire, des objectifs légaux minimaux encadrent le régime des attributions :

- 25 % des logements sociaux disponibles hors Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) attribués aux demandeurs de logements sociaux sous le plafond du 1er quartile ou aux ménages relogés au titre des opérations de rénovation urbaine
- 50 % des logements sociaux disponibles en QPV attribués aux demandeurs des 2e, 3e et 4e quartile de la demande
- 25 % des attributions réalisées par chaque réservataire pour les publics prioritaires relevant de l'article L 441-1 du code de l'habitation et de la construction (notamment DALO)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 introduit trois dispositifs structurants dans la gestion de la demande et des attributions :

- La CALEOL (article 109 de la loi ELAN, Articles L442-5-2 / L441-2 / L442-3-1 du CCH). Il s'agit d'examiner régulièrement l'occupation sociale des logements.
- La cotation de la demande (décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019). Chaque demande fera l'objet d'une cotation qui sera un élément d'aide à la décision pour l'instruction des demandes et les décisions d'attribution.
- La gestion en flux des réservations (décret n°2020-145 du 20 février 2020). En contrepartie de leur contribution aux opérations de logement locatif social, les réservataires se voient accorder un flux annuel de logements.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale -**dite 3DS**- vient enfin :

- Renforcer les modalités de suivi de l'objectif réglementaire de la loi Egalité et Citoyenneté concernant les attributions Hors QPV aux ménages du 1er quartile de ressources
- Instaurer un objectif d'attribution à destination des travailleurs des secteurs essentiels sur des postes qui ne peuvent être exercés en télé travail
- Ouvrir l'accès au SNE aux communes réservataires
- Identifier les résidences à enjeu de mixité sociale pour éviter leur fragilisation

Le pilotage communautaire des dispositifs d'accès au logement repose sur une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instance de concertation des acteurs de l'habitat. Elle adopte les orientations stratégiques en matière d'attributions des logements sociaux, entérinées au sein d'une Convention Intercommunale des Attributions (CIA).

La politique intercommunale d'attribution s'appuie sur les articles suivants :

- L.441-1 du CCH, sur l'accès au parc social des publics prioritaires
- L. 441-1-1 du CCH, sur la mise en place de la CIA
- L. 441-1-5 du CCH, sur la mise en place de la CIL
- L. 441-1-6 du CCH, sur le contenu de la CIA

1.2. Le champ d'application du Plan Intercommunal d'Attribution

Dans un souci de lisibilité et d'appropriation par les acteurs du territoire, le Document Cadre et la convention intercommunale d'attributions (CIA) font l'objet d'un document unique, le Plan Intercommunal d'Attribution.

Le document cadre définit les orientations intercommunales d'attribution, et notamment :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs du territoire intercommunal
- Les objectifs de relogement des ménages bénéficiant du Dalo, des demandeurs prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Ces orientations sont ensuite approuvées par le président de l'EPCI et le préfet.

Elles sont mises en œuvre via une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui comporte les engagements pris par les bailleurs sociaux et leurs partenaires pour remplir les objectifs précités.

La Convention Intercommunale d'Attributions est un document contractuel qui :

- Définit des engagements quantifiés, territorialisés et évalués chaque année, pour chacun des partenaires ;
- Fixe les actions à mettre en œuvre par les principaux acteurs, bailleurs et titulaires des droits de réservation pour réaliser les orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement.

Elle est conclue entre le représentant de l'Etat, le Président de l'intercommunalité, les communes, le Conseil Départemental, les bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le territoire et Action Logement Services, après consultation des représentants des différentes associations siégeant à la CIL.

La Convention Intercommunale d'Attribution prévoit :

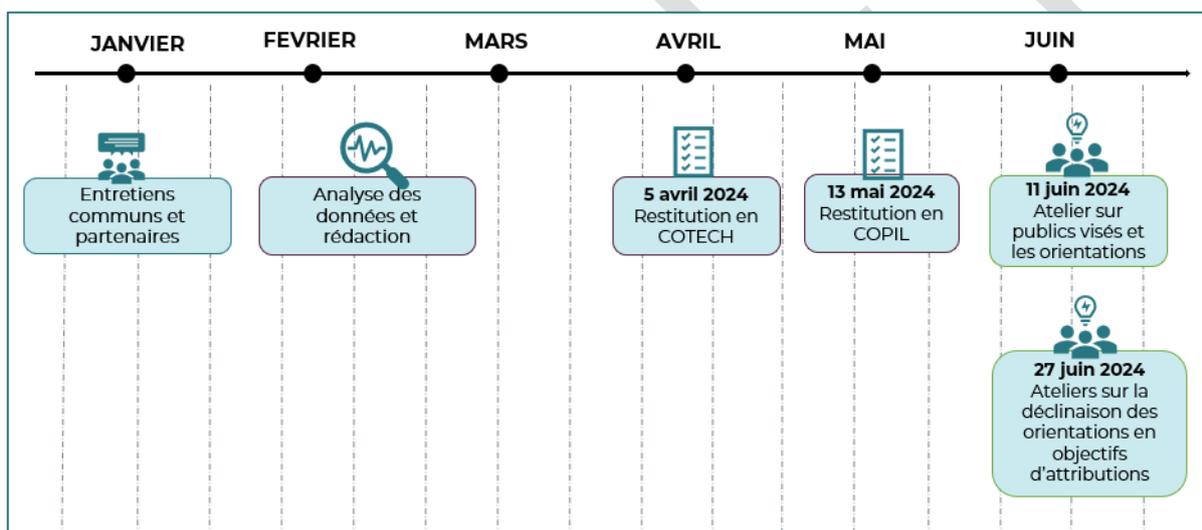
- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des Quartiers Politique de la Ville ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs chiffrés de la convention.

La Convention Intercommunale d'Attribution est conclue pour une durée de 6 ans. Elle est validée par la Conférence Intercommunale du Logement et le Comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

1.3. La méthodologie d'élaboration du document

L'élaboration du Document-Cadre et de la Convention Intercommunale d'Attribution reposent sur un diagnostic partagé du fonctionnement du parc social et d'équilibre au sein du territoire intercommunal. Le diagnostic territorial reprenant à la fois les caractéristiques du parc social¹ de l'occupation sociale² et de la demande et des attributions³, a été réalisé entre janvier 2024 et juin 2024. Il a été présenté aux partenaires lors du comité de pilotage du 13 mai 2024.

L'élaboration de ces documents a été coconstruite avec l'ensemble des parties prenantes concernées par l'attribution d'un logement social sur le territoire. Un travail partenarial a été mené entre janvier et juin 2024 pour formaliser le présent document à travers une série d'ateliers animés par la CC Rhône Crussol qui ont réuni la Vice-Présidente à l'habitat de la CC Rhône Crussol, les techniciens CC Rhône Crussol, les communes, la DDETSPP, le Conseil Départemental, les bailleurs sociaux et l'AURA HLM.



¹ Données RPLS 2023

² Données OPS 2022

³ Données SNE 2023

II. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES LIEUX RÉALISÉ SUR LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DU PARC HLM

Le parc social est caractérisé par une concentration des logements dans les 3 villes les plus importantes et par des logements de moyennes à grandes typologies, adaptés aux ménages familiaux. Le niveau de loyer du parc social est supérieur au reste du département de l'Ardèche, mais le parc présente des logements à loyers bas (sous 5,8€/m² HC) adaptés aux ménages du 1^{er} quartile.

En 2023, le parc social sur la CC Rhône Crussol compte 1 014 logements, principalement localisés sur trois communes : 31% à Guilherand-Granges, 30% à Saint-Péray, et 17% à Charmes-sur-Rhône.

Le parc social est composé principalement de logements collectifs (71%) et de moyens et grands logements (40% de T3 et 32% T4).

Même si les logements sont majoritairement financés en PLUS (80%), les loyers sont élevés, avec une moyenne intercommunale de 6,3 €/m² hors charges contre 5,4€/m² sur l'Ardèche et 6,1 €/m² sur la région.

20% du parc social sur la CC Rhône Crussol présente des loyers inférieurs à 5,8€/m² grâce aux financements PLUS avant 1977 (loyer moyen de 4,4 €/m²) et PLAI (loyer moyen de 5,8 €/m²).

Enfin la tension sur le parc est forte avec une baisse du taux de rotation (7,37% en 2023 contre 9,3% en 2020).

Deux communes sont concernées par les objectifs de mixité sociale portées par l'article 55 de la loi SRU avec un objectif de 25% de logements sociaux dans le part de résidences principales. Il s'agit des communes de Guilherand-Granges et Saint Péray, toutes deux déficitaires et faisant l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département.

Les caractéristiques structurelles du parc induisent logiquement le profil des locataires qui le compose. En effet, au regard de la majorité des logements T3 et T4 et du niveau supérieur de loyers, les locataires du parc social sont plutôt des familles, avec enfants, exerçant une activité professionnelle.

- Le parc est majoritairement occupé par des couples avec enfants (21%) et des familles monoparentales (26%), même si la part de personnes seules est significative (41 %).
- Principalement en situation d'emploi (52% d'actifs contre 39% en Ardèche), les locataires présentent un niveau de vie modéré, avec un tiers de ménages sous 40% des plafonds PLUS (34% contre 42 % pour l'Ardèche).
- La proportion des seniors de plus de 65 ans parmi les occupants du parc est de 13 %, un chiffre inférieur à celui de l'échelle départementale où elle atteint 17 % en Ardèche

Ainsi, le parc de la CC Rhône Crussol est plutôt spécialisé car il permet notamment d'accueillir des ménages familiaux et actifs.

Or, les demandeurs de logements sociaux présentent des profils et des besoins différents rendant difficiles leur accès au parc social du territoire. La part des ménages demandeurs composés d'une personne, pour des T1 ou T2 est importante. Les demandeurs se paupérisent et présentent majoritairement des ressources inférieures au PLAI.

Globalement :

- Un territoire sous tension, qui enregistre 979 demandes en 2023, pour 56 attributions, soit une tension de 17 demandes pour 1 attribution ;
- Un besoin de favoriser le parcours résidentiel des ménages, notamment ceux déjà présents au sein du parc social, qui représentent un tiers de la demande (32%) et qui se composent majoritairement de familles (58%) et de seniors (15%).
- Un territoire marqué par des demandeurs âgés entre 40 et 64 ans (43%), en famille (46%) ou seuls (43 %) et actifs (56%), mais aux ressources faibles (61% avec des ressources inférieures ou égales au PLAI) ;
- Les demandeurs recherchent des logements adaptés à leurs ressources (15% logement trop cher), à leurs compositions familiales (15% logement trop petit), à leurs situations familiales (11% divorce ou séparation), et/ou à leur handicap (9% inadapté handicap).

Les demandeurs à faibles ressources (ménage du 1^{er} quartile)

En 2023, 198 ménages, soit 20 % de la demande totale, appartiennent au 1er quartile de ressources. Dans la Communauté de Communes Rhône Crussol, cela correspond à des revenus inférieurs à 803 € par mois et par unité de consommation.

Les demandeurs du 1er quartile sont majoritairement des ménages isolés, avec 46 % de familles monoparentales et 36 % de personnes seules. Ils disposent de ressources très limitées, 82 % ayant des revenus inférieurs ou égaux au plafond PLAI. Ils privilégient des logements de petites ou moyennes tailles, avec 26 % recherchant des T2 et 35 % des T3. Leurs demandes sont principalement motivées par un logement trop petit (15 %), un divorce ou une séparation (13 %), ou un loyer trop élevé (12 %).

Echelle	Taux d'attributions au premier quartile (2020-2022)				Suivi des attributions au premier quartile en 2023			
	2020	2021	2022	Evolution en points de pourcentage entre 2020 et 2022	2023	Nombre d'attributions hors QPV	Dont aux ménages du premier quartile	Attributions à réaliser pour atteindre l'objectif
Seuil de ressources du 1er quartile (an)	9684€	9199 €	9684 €	+2,48	9638 €	56	11	3
Seuil de ressources du 1er quartile (mois)	807 €	767 €	807 €		803 €			
CC Rhône Crussol	15%	15%	17,86%		22%			

Parmi les 56 attributions réalisées au cours de l'année 2023, 11 attributions ont été réalisées au profit des ménages du 1er quartile ; représentant ainsi 22 % des attributions. L'objectif d'attribuer a minima 25% des logements sociaux sur le territoire n'est pas encore atteint.

A titre indicatif, à l'échelle de la Communauté de Communes Rhône Crussol, le taux de 25 % correspondrait à un volume annuel moyen d'environ 14 attributions, soit 3 ménages supplémentaires relevant du premier quartile par rapport à 2023.

Les attributaires du 1er quartile disposent de ressources inférieures au plafond PLAI. Leurs demandes étaient principalement motivées par un loyer trop élevé (27 %) ou par une situation de divorce ou de séparation (18 %).

Les demandeurs DALO et prioritaires

La Communauté de Communes Rhône Crussol n'a enregistré qu'un seul dossier DALO en 2023, mais environ 44 % des demandes de logement cette année émanent de demandeurs prioritaires au sens de l'article L-441-1 du Code de la construction et de l'habitat (CCH) :

- Les personnes en situation de handicap
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Les personnes mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières ou de difficulté d'insertion sociale
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- Les personnes victimes de violences intra-familiales ou menacées de mariage forcé
- Les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- Les personnes victimes de l'un des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme
- Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement
- Les personnes sortant de l'aide sociale à l'enfance

Les demandeurs pouvant prétendre à une situation prioritaire sont majoritairement des personnes seules (51 %) cherchant des T2 (37 %), souvent hébergées chez un tiers (37 %). Leurs demandes sont principalement motivées par un logement inadapté à un handicap ou à une perte d'autonomie (21 %), ainsi que par des conditions de logement indécentes ou des situations de divorce ou de séparation (10 %).

En 2023, environ 48% des attributions sont consacrées à des ménages prioritaires au sens de l'article L-441-1 du Code de la construction et de l'habitat, soit 27 attributions sur 56.

	Total des attributions	Dont DALO et Public prioritaires	Part	DALO	Hébergé chez un tiers	Situation de handicap	Dépourvu de logements	En procédure d'expulsion	Hébergé temporairement en
CC Rhône Crussol	56	27	48%	0	15 (56%)	6 (22%)	2 (7%)	1 (4%)	1 (4%)

Aucune attribution n'est réalisée en faveur des publics reconnus DALO, mais les principales attributions concernent des ménages hébergés par des tiers (56% des publics prioritaires) et des ménages en situation de handicap (22%).

Les demandeurs en mutation

En 2023, 312 ménages ont formulé une demande de mutation dans le parc social. Cependant, seulement 7 attributions ont été réalisées, ce qui indique une forte pression sur ce segment de la demande avec 45 demandes pour une attribution.

Les demandeurs en mutation ont un profil similaire à celui de l'ensemble des demandeurs. Ils se composent principalement de personnes seules (34 %), de familles monoparentales (33 %) et de familles (25 %), avec 70 % ayant des ressources inférieures aux plafonds PLAI.

Les 7 attributaires en mutation sont principalement des ménages familiaux (85%), avec de faibles ressources (86% sous plafond PLAI), et ayant rencontré des problèmes d'inadaptation des logements aux besoins et/ou aux ressources (14% vivant dans un logement inadapté au handicap, 14% vivant dans un logement trop petit et 14% vivant dans un logement trop cher) ou souhaitant se rapprocher du travail (14% éloigné du travail, 14% de mobilité professionnelle) et de la famille (14% éloigné de la famille).

Les éléments à retenir :

- **Les ménages familiaux recherchant des moyennes et grandes typologies accèdent facilement au parc social tandis que les personnes seules et les couple recherchant des petites typologies, en particulier les T2 très demandés, rencontrent de difficultés.**
- **Les demandes des personnes âgées sont également moins satisfaites en raison du manque d'accessibilité des logements**
- **Les jeunes de moins de 24 ans recherchant des très petites typologies ont des difficultés à rentrer dans le parc social en raison de l'absence de chambre.**
- **Les motifs les mieux satisfaits sont principalement ceux faisant partie des motifs prioritaires (L-441-1 CCH) : les personnes en procédure d'expulsion sans relogement, les personnes dépourvues de logements et les personnes hébergées par des tiers. En revanche, les motifs les moins satisfaits sont : le logement trop petit, le logement non décent et le logement trop cher.**

Ainsi, au vu de ces constats, les enjeux en matière d'accès au parc social sont :

- **Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins et aux ressources, tout en prenant en compte les équilibres sociaux du parc social présents à ce jour : difficultés à loger les personnes seules et les couples, les étudiants et les personnes âgées ;**
- **Prendre en compte le parcours résidentiel des demandeurs : ménages en mutation, personnes âgées, et personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie et les jeunes.**

III. LES ORIENTATIONS INTERCOMMUNALES D'ATTRIBUTION

Le diagnostic partagé a permis aux élus de l'intercommunalité et à leurs partenaires de définir quatre orientations d'attributions :

1. **Contribuer à la mixité sociale en logeant des ménages à faibles ressources**
2. **Répondre au droit au logement en logeant les ménages DALO et en situation de priorités**
3. **Fluidifier les parcours résidentiels des locataires du parc social**
4. **Faciliter l'accès du parc aux travailleurs essentiels**

Les attributions ne peuvent constituer le seul levier de rééquilibrage du peuplement sur le territoire. Les attributions sont conditionnées par :

- Les **libérations de logements** sur l'offre existante et ainsi le rythme de rotation des occupants du parc existant ;
- L'abondance de **l'offre** et donc, les **projets de construction et d'acquisition-amélioration** ;
- Les **niveaux des loyers**, aujourd'hui dépendants des modes de financement initiaux du logement ;
- Les **typologies** de l'offre existante ;
- La **localisation** de l'offre ;

En complément de la politique d'attribution et de peuplement, d'autres leviers pourront ainsi contribuer à une réduction des déséquilibres, et notamment :

- **La politique de l'offre de logements sociaux** à travers sa répartition territoriale et la politique d'entretien et de développement ;
- **La politique de loyers des bailleurs** en veillant à ne pas mettre en péril les équilibres financiers des bailleurs et/ou diminuer la satisfaction des demandeurs ;
- **Les partenariats** (accompagnement social, offre d'hébergement...).

III.1 - Orientation 1 : Contribuer à la mixité sociale en logeant des ménages à faibles ressources

Les élus et les partenaires souhaitent répondre aux demandes des ménages à bas revenus sur le territoire de la Communauté de Communes Rhône Crussol au vu de la forte tension :

- Seulement 12% des logements locatifs sociaux sont des PLAI (avec un loyer moyen de 5,83€/m² HC et 6% des logements sociaux sont des PLUS avant 1977 présentant des loyers bas (avec un loyer moyen de 4,4€/m² HC) pour répondre aux ménages à faibles ressources.
- Le nombre de demandeurs sous plafonds PLAI représente 61% de la demande en 2023.

Les ménages à faibles ressources correspondent aux ménages du 1^{er} quartile, ayant un revenu mensuel inférieur à 803 € par unité de consommation en 2023.

Il s'agit de :

- **Mieux repérer ces ménages à faibles ressources et fiabiliser les informations déclarées dans le SNE**
- **Veiller à l'existence d'une offre suffisante et aux loyers adaptés pour loger ces ménages dans le parc existant comme neuf en prenant en compte les difficultés de mobilité de ces ménages**
- **Faciliter la mise en relation de cette offre à bas loyer avec les demandeurs à faibles ressources**

Objectif : Attribuer 25 % minimum des logements aux ménages dont les ressources relèvent du premier quartile

Pour rappel, la Communauté de Communes Rhône Crussol ne dispose d'aucun QPV. L'objectif réglementaire d'attribuer au moins 25% des attributions en faveur des ménages du premier quartile s'applique donc sur l'ensemble du parc social.

Engagements

- Les bailleurs sociaux s'engagent à dédier au moins 25% des attributions des attributions annuelles aux ménages du 1^{er} quartile sur l'ensemble de la CC Rhône Crussol
- Les réservataires s'engagent aux côtés des bailleurs sociaux à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour parvenir à l'atteinte de cet objectif légal.

Cet objectif peut être atteint en tenant compte des conditions préalables suivantes :

- De la prise en compte du taux d'effort et de reste à vivre comme premières références en matière d'attribution aux demandeurs fragiles
- Une évaluation des demandes relevant du 1^{er} quartile, au regard notamment du seuil du 1^{er} quartile défini avec les ressources des ménages sur le territoire ;
- De la fiabilisation des dossiers des demandeurs dans le SNE pour une meilleure identification des ménages relevant du 1^{er} quartile ;

- De la proposition de candidats relevant du 1^{er} quartile par les réservataires ; le parc étant en grande partie réservé sur le territoire, les bailleurs sociaux sont dépendants des profils de candidats proposés par les réservataires ;
- Une offre suffisante de logements sociaux à bas loyers, bien localisée, géographiquement accessible, dotée d'aménités urbaines et proche des zones d'emploi.

Indicateurs de suivi de l'objectif annuel

Indicateurs	Source de données
Suivi des attributions réalisées en faveur des ménages du 1 ^{er} quartile, à l'échelle de l'EPCI, à l'échelle des bailleurs et des réservataires	Données SNE
Portrait annuel des demandeurs du 1 ^{er} quartile : part dans la demande, profil socio démographique et socioéconomique, ressources moyennes, part des ménages accidentés de la vie (séparation, handicap, invalidité, victimes de violences)	Données SNE
Volume de logements produits en PLAI	Données PLH

III.2 - Orientation 2 : Répondre au droit au logement

L'ambition est de répondre aux ménages prioritaires au sens de l'article L-441-1 du code de la construction et de l'habitation en portant une attention particulière aux ménages reconnus DALO, à ceux logés en structure d'hébergement ou dépourvus de logement.

Il s'agit de :

- **Mieux répondre aux ménages reconnus DALO dans toute leur diversité et aux ménages prioritaires à enjeux**
- **Mieux repérer les publics prioritaires et les labelliser**
- **Privilégier les attributions aux DALO dans les territoires où les équipements et services sont présents**
- **Fluidifier le parc d'hébergement et de logements de transition**

Objectif : Attribuer au moins 25% des attributions annuelles par contingent aux ménages reconnus DALO et à défaut, aux ménages prioritaires

Dans le cadre des ateliers de travail, les acteurs du territoire ont considéré que des enjeux plus marqués s'attacheraient aux ménages prioritaires suivant :

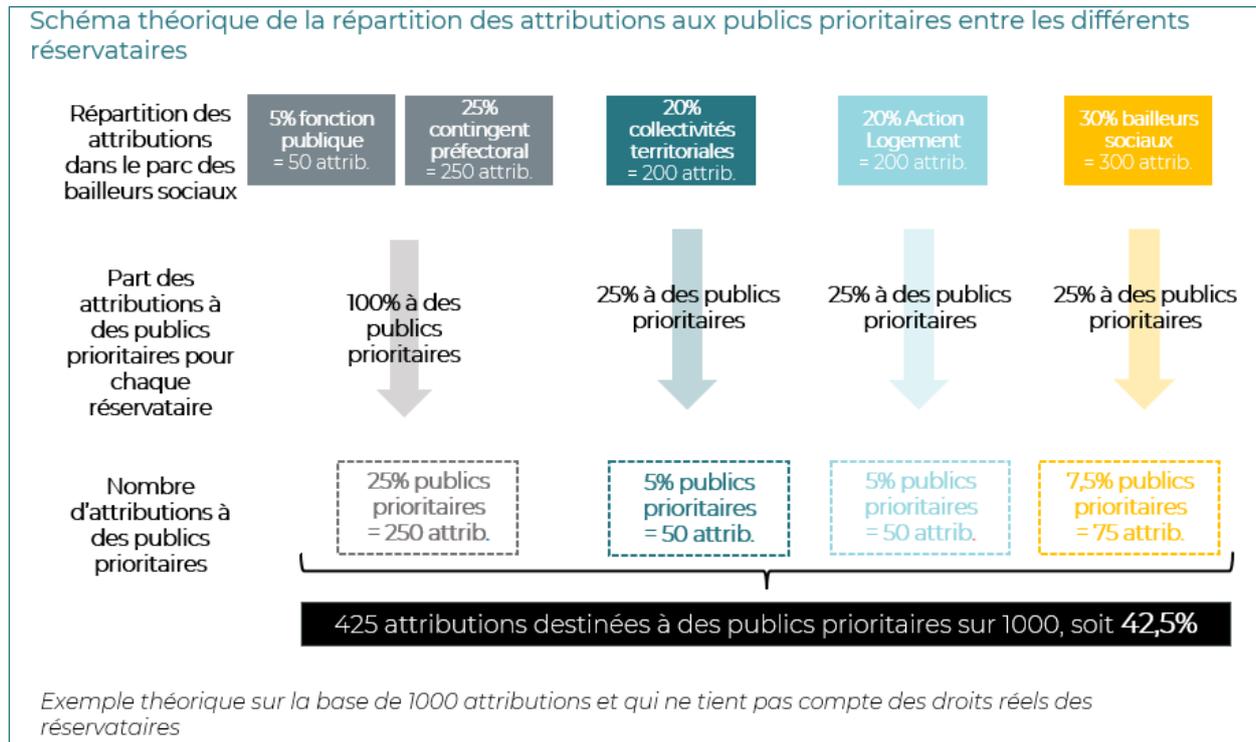
- En procédure d'expulsion sans relogement
- Victimes de violences
- Victimes de viol
- En situation de handicap

L'outil de cotation de la demande viendra en complémentarité de cet objectif, en valorisant les publics prioritaires du territoire.

Engagements

- Les réservataires et les bailleurs sociaux, sur leur contingent propre, s'engagent à attribuer 25 % de leurs logements aux ménages reconnus DALO, et à défaut aux ménages prioritaires, en complément de l'État qui dédie 100 % de son contingent au logement de ces publics (exclusion du contingent réservé à hauteur de 5 % aux agents de l'Etat).

En prenant comme référence la répartition théorique des contingents, ce sont 42,5 % des attributions qui seront consacrés aux ménages prioritaires :



L'atteinte de cet objectif est conditionnée par une meilleure identification des ménages prioritaires dans le SNE. Cela permettra également de partager le travail d'identification de ces publics réalisé par les partenaires du territoire (Etat, Conseil départemental, CCAS ...)

Indicateurs de suivi de l'objectif annuel

Indicateurs	Source de données
Suivi des attributions et caractéristiques des demandes et attributions réalisées aux DALO, et aux ménages prioritaires	Données SNE et SYPLO
Parmi les publics prioritaires, volume et part des publics identifiés dans le bloc plus prioritaire (procédure d'expulsion sans relogement, victimes de violences, victimes de viol et situation de handicap)	Données SNE
Parmi les publics prioritaires, volume et part des ménages en situation de divorce, les familles monoparentales et les personnes âgées de plus de 65 ans qui ont des difficultés	Données SNE
Volumes de labellisations par la DDETSPP sur les ménages prioritaires	Données auprès de la DDETSPP

III.3 - Orientation 3 : Faciliter la mobilité résidentielle des locataires du parc social

Le parc social constitue un levier parmi d'autres pour équilibrer le peuplement. Il est crucial de travailler sur le parcours résidentiel des locataires du parc social :

- Certains ménages occupent des logements moins adaptés à leur situation familiale en raison du départ des enfants, d'une naissance, ou du vieillissement du ménage.
- Face à la cherté des prix sur le marché immobilier, les ménages du parc social sont parfois captifs de leur logement.

Face à la forte demande des primo-demandeurs, il est nécessaire de mieux prendre en compte les demandes de mutations des locataires du parc social au sein de la Communauté de Communes Rhône Crussol.

Parmi les demandeurs en mutation, les élus et les partenaires ont ciblé les locataires vivant dans des logements inadaptés à leurs besoins et ressources :

- ✓ Ménages en perte d'autonomie ou en situation de handicap dans un logement inadapté
- ✓ Familles en situation de suroccupation ou sous-occupation
- ✓ Logements devenus trop chers à la suite d'un accident de la vie.

Il s'agit donc de :

- **Créer du mouvement dans le parc social en libérant des logements**
- **Poursuivre l'adéquation du logement à la situation familiale pour répondre aux besoins de logements adaptés, limiter les situations de sur ou sous-occupation, et veiller à ce que les taux d'effort et de reste à vivre soient cohérents avec la situation financière des ménages**
- **Mobiliser les outils disponibles pour faciliter les mutations, comme l'examen des situations d'occupation dans le cadre de la CALEOL**

Objectif : Réserver une part des attributions aux demandeurs en mutation du territoire

Engagements

- **Les bailleurs sociaux et les réservataires s'engagent à dédier 15% des attributions aux mutations inter-bailleur et inter réservataire**
- En lien avec la Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUIH), **les bailleurs sociaux s'engagent à flécher une part des accessions sociales à la propriété aux locataires du parc social**
- Dans le cadre des bilans de la Conférence Intercommunale du Logement, **les partenaires s'engagent à suivre les 5 situations d'occupation examinées réglementairement dans le cadre des CALEOL par les bailleurs :**
 - Suroccupation du logement défini au 3) du I de l'article L.542-2 du Code de la Sécurité sociale (9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus),

- Sous-occupation du logement définie à l'article L.621-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (logement occupé par une personne de moins que le nombre de pièces habitables hors cuisine),
- Logement adapté non occupé par une personne en situation de handicap ou logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté,
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap,
- Dépassement des plafonds ressources applicables au logement (ressources dépassant les plafonds locatifs sociaux)

Indicateurs de suivi de l'objectif annuel

Indicateurs	Source de données
<p>Donnée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les demandeurs et les attributions réalisées auprès de locataires Hlm, avec le suivi du volume et de la part des familles et des personnes vivant dans un logement inadapté (handicap, taille, prix) • la part de mutation dans les attributions 	Données SNE
<p>Examen de l'occupation des logements réalisé par la CALEOL sur les communes de Guilhaud-Granges et de Saint-Péray. Les bailleurs doivent obligatoirement étudier l'occupation sociale des logements en zone tendue tous les trois ans.</p>	Bilan des bailleurs sociaux
Mise en perspective des données avec le taux de rotation des logements	Données RPLS

III.4 - Orientation 4 : Faciliter l'accès du parc social aux travailleurs essentiels

L'article L. 441-1 du CCH a été complété par l'article 78 de la loi 3DS, et donne une définition des travailleurs essentiels. Trois conditions cumulatives sont posées :

- Exercer une activité professionnelle
- Cette activité est non télétravaillable : il est nécessaire de se rendre en présentiel sur son lieu de travail et ne pas avoir la possibilité de télétravailler
- Cette activité relève d'un secteur essentiel pour la continuité de la nation : le caractère essentiel du travail est fondé sur la temporalité (caractère d'urgence ou non), la nature et la proximité des besoins satisfaits par ces travailleurs

Les ménages relevant de la catégorie des travailleurs essentiels devront être éligibles au logement social, c'est-à-dire être de nationalité française ou satisfaire aux conditions de permanence et de séjour sur le territoire national pour les étrangers, et respecter les plafonds de ressources en vigueur pour l'accès au logement social.

À partir de cette définition et en se basant sur la liste des 35 métiers essentiels établie par l'Insee en 2021, les partenaires ont retenu l'ensemble des métiers mentionnés, tout en ajoutant d'autres professions. Ils ont ainsi déterminé que les travailleurs essentiels sur le territoire de la CC Rhône Crussol sont des actifs sous plafond de ressources exerçant l'un des métiers suivants :

- **Métiers de la santé, du social et du médicosocial** : Agent Hospitalier, Aide-soignant, Ambulancier, Infirmier Hospitalier, Infirmier Libéral, Masseur Kiné, Médecin hospitalier, Médecin libéral, pharmacien, Sage-femme, dentiste, Assistants sociaux
- **Métiers de l'enseignement**
- **Métiers de l'aide à domicile**
- **Métier du commerce alimentaire et de la distribution**
- **Métiers de l'entretien/nettoyage** : nettoyeur, éboueur
- **Métier de la défense et de la sécurité** : forces de l'ordre, pompier, surveillant de prisons
- **Métiers du secteur des transports**
- **Autres métiers** : assistants maternels, agriculteurs, artisans (plombiers, électricien, plaquistes...)

Faciliter l'accès du parc social aux travailleurs essentiels est un enjeu sur la CC Rhône Crussol car cela permettra de dynamiser le territoire, de pérenniser les activités essentielles et garantir la continuité des services.

Il s'agit donc de :

- **Veiller à l'attribution, dans le parc social, d'actifs exerçant un métier essentiel à la continuité de la vie du territoire au sens de l'article L.441-1 du CCH**
- **Prendre en compte les difficultés de suivi des attributions de ces publics en l'état actuel des outils à disposition. Une logique de "veille" est à développer sur la CC Rhône Crussol**
- **Favoriser les recrutements dans les secteurs en tension**
- **Répondre aux évolutions socio-démographiques du territoire (garde d'enfant, vieillissement de la population ...)**

Objectif : Réserver une part des attributions aux travailleurs essentiels du territoire

Engagements

- Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), les partenaires suivront annuellement les attributions réalisées en faveur des travailleurs essentiels
- Les bailleurs et les réservataires s'engagent à être vigilants sur ces publics en créant un 1er socle de travail pour construire progressivement une stratégie de prise en compte des travailleurs essentiels dans les attributions et leurs indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi de l'objectif annuel

Indicateurs	Source de données
Suivi des attributions réalisées par catégorie professionnelle présente dans le CERFA	Données SNE

IV. GOUVERNANCE, PILOTAGE ET MISE EN ŒUVRE DU PLAN INTERCOMMUNAL D'ATTRIBUTION

IV.1 - Le rôle des partenaires dans la mise en œuvre du plan intercommunal d'attributions

Partenaires	Rôle
Communauté de Communes Rhône Crussol	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir le pilotage, l'animation et le suivi de la CIA • Assurer l'obtention et la mise à jour des données de suivi d'attribution et d'occupation du parc social • Mettre en place et animer les instances (CIL et commissions de coordination)
Etat	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à l'atteinte des objectifs d'attributions pour chaque partie prenante • Fournir et mettre à jour les données d'attribution et d'occupation • Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination • Transmettre les données pour réaliser les bilans et le suivi de la politique
Communes	<ul style="list-style-type: none"> • Participer à l'atteinte des objectifs réglementaires d'attribution en appliquant les pratiques définies au sein des documents cadres • Contribuer à l'accueil, l'information du demandeur et à l'enregistrement des dossiers • Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination
Inter bailleur	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à l'attente des objectifs d'attributions pour les bailleurs • Partager les retours d'expérience et travaux menés en inter-bailleur
Bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter les objectifs réglementaires et appliquer les pratiques d'attributions définies sur le territoire, afin de favoriser les parcours résidentiels des ménages • Développer une politique d'offre selon les besoins territoriaux et adapter les politiques de loyer • Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination • Contribuer à l'accueil, l'information du demandeur et à l'enregistrement des dossiers
Action Logement	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuer à l'atteinte des objectifs réglementaires d'attributions, appliquer les pratiques d'attribution et prendre en compte les priorités du territoire • Contribuer à l'accueil, l'information du demandeur et à l'enregistrement des dossiers • Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination
Travailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Travailler de manière partenariale avec les autres acteurs dans la mise en place de diagnostics sociaux et dans la labellisation prioritaire de la demande • Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination

<p>Conseil Départemental</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuer à l'atteinte des objectifs d'attributions • Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination
<p>Associations représentant les usagers</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à travailler de manière partenariale avec les autres parties prenantes • Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination

IV.2 - Le pilotage du plan intercommunal d'attribution

La Communauté de Communes Rhône Crussol est pilote de la politique intercommunale d'attributions. Elle s'appuiera sur les instances partenariales : la Conférence Intercommunale du Logement et la Commission de Coordination.

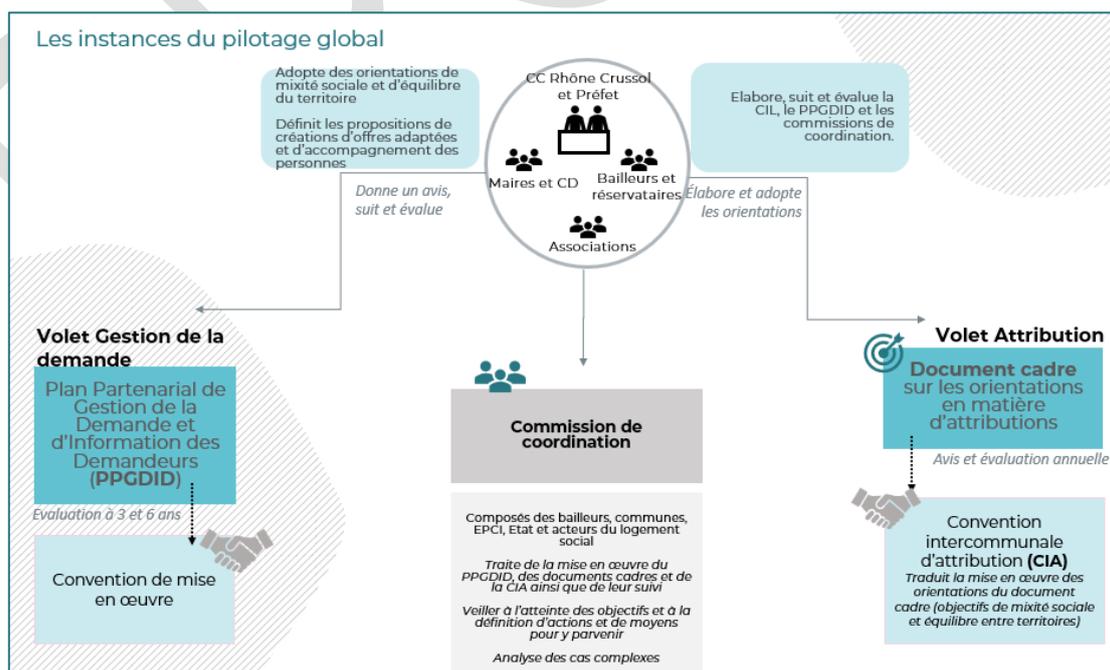
Le pilotage du plan intercommunal repose sur :

- Le partage et la mutualisation des données relatives aux demandes et aux attributions
- La réalisation des bilans quantitatifs et qualitatifs des objectifs et des actions de la politique locale d'attributions

Dans le cadre de la Conférence intercommunale du Logement (CIL) et de la commission de coordination, la Communauté de Communes Rhône Crussol veillera à animer la dynamique partenariale : coordination des actions, partage de pratiques et de retours d'expérience, harmonisation des discours, formalisation de règles partagées.

Des échanges bilatéraux réguliers avec chacune des parties prenantes du plan intercommunal d'attributions seront également importants.

Le nombre de réunions, de formations et d'instances pourra être suivi.



IV.3 - L'évaluation du plan Intercommunal d'Attribution

La Communauté de Communes Rhône Crussol et ses partenaires évaluent annuellement l'application des orientations et des engagements définis dans le présent plan intercommunal d'attribution.

Le bilan annuel permet de :

- Suivre l'atteinte des objectifs et les modalités de mise en œuvre du plan ;
- Évaluer le fonctionnement des outils, instances et pratiques ;
- Fournir des éléments d'observation sur la demande et les attributions ;
- Formuler des points de vigilance ou bonnes pratiques et des perspectives opérationnelles ;
- Réviser ou faire évoluer, si nécessaire, les orientations d'attributions ;
- Évaluer l'impact des attributions sur les objectifs d'équilibre territorial.

La Communauté de Communes Rhône Crussol s'appuie sur la commission de coordination pour établir ce bilan. Il est présenté en Conférence Intercommunale du Logement.

Une évaluation à mi-parcours est prévue au terme de 3 ans de la convention, en coordination avec l'évaluation à mi-parcours du Programme local de l'habitat. Ce bilan est également présenté en Conférence intercommunale du logement.

Au terme des six années, le plan intercommunal sera renouvelé et révisé en fonction de son évaluation par délibération de l'organe délibérant

IV.4 - La mise en œuvre du Plan Intercommunal d'Attribution

a - Suivi et animation de la politique intercommunale par la CC Rhône Crussol

Actions	Calendrier	Indicateur de suivi
Réaliser un bilan annuel de la politique d'attributions : collecter et analyser les données (parc social, occupation sociale, demandes et attributions...), suivre l'avancement des actions	Chaque année	Réalisation des bilans dans le cadre de la CIL
Ingénierie auprès des communes	Selon les besoins	Nombre de sollicitations et sujets
Organiser des échanges réguliers entre les acteurs du territoire	Chaque année	Nombre de réunions organisées Taux de participation (nb de présents / nb d'invitations)
Créer un répertoire des acteurs du territoire	Début 2025, et à actualiser annuellement	Mise en place et diffusion du répertoire auprès des partenaires
Animer la commission de coordination	A minima chaque année avant la CIL	Nombre de compte-rendu réalisés
Animer la conférence intercommunale d'attribution	A minima chaque année au 1 ^{er} trimestre de l'année n+1	Nombre de compte-rendu réalisés

b - Suivi du programme d'actions par la CC Rhône Crussol avec ses partenaires

Actions	Acteurs	Calendrier	Indicateur de suivi
Attribuer au moins 25% des attributions annuelles aux ménages du 1^{er} quartile			
Identifier collectivement les logements abordables du territoire destiné aux ménages du premier quartile en évaluant l'adéquation des loyers avec les ressources	<u>Pilote</u> : EPCI <u>Contributeur</u> : Bailleurs sociaux	Chaque année	Recensement des logements abordables
Attribuer au moins 25% des attributions annuelles par contingent aux ménages reconnus DALO, et à défaut aux ménages prioritaires			
Améliorer la connaissance des publics prioritaires et des modalités d'accès au parc social, à travers des sessions de formation pour les professionnels sur l'accompagnement des publics en difficultés d'accès au logement	<u>Co-Pilotes</u> : Etat et EPCI <u>Contributeurs</u> : travailleurs sociaux et agents d'accueil (communes et CCAS)	Chaque année	Réalisation des sessions de formations régulières
Définir un circuit d'identification et de labellisation des publics prioritaires pour les contingents communaux	<u>Pilote</u> : EPCI <u>Contributeur</u> : Communes et CCAS	Début 2025	Mise en place d'un circuit de labellisation
Faciliter le parcours résidentiel des locataires du parc social			
Diffuser les offres d'accession sociale auprès des locataires du parc social et les partenaires du territoire	<u>Pilote</u> : Bailleurs <u>Contributeurs</u> : Bailleurs, guichets du service d'accueil	Dès la commercialisation des programmes d'accessions sociales	Nombre de logements en accession sociale vendus à un locataire du parc HLM
Loger les travailleurs essentiels			
Communiquer aux bailleurs et aux réservataires la liste des travailleurs essentiels pour favoriser leurs attributions	<u>Pilote</u> : EPCI <u>Contributeur</u> : Communes et CCAS, Bailleurs, Action Logement	Dès la validation de la CIA	Actualisation et diffusion

c - Plan de travail pour 2025

- Animer 2 commissions de coordination
 - L'installer début 2025 pour valider son règlement intérieur et définir les sujets prioritaires de l'année 2025.
 - Animer une seconde commission de coordination sous forme de groupe de travail pour travailler sur l'un des sujets prioritaires, partager des éléments de bilan qualitatifs sur la politique d'attributions, préparer la CIL de fin d'année
- Animer une CIL pour dresser le bilan de l'année 2025 et soumettre la feuille de route des sujets prioritaires de l'année 2026

PROJET

V. SIGNATAIRES DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

Préfecture Ardèche	
Département de l'Ardèche	
Communauté de communes Rhône Crussol	
Alboussière	
Boffres	
Champis	
Charmes-sur-Rhône	
Châteaubourg	
Cornas	
Guilhaud-Granges	
Saint-Georges-les-Bains	
Saint-Péray	
Saint-Romain-de-Lerps	
Saint-Sylvestre	
Soyons	
Toulaud	
Action Logement Services	
AURA HLM Loire-Drôme-Ardèche-Haute-Loire	
ADIS SA HLM	
Ardèche Habitat	
Habitat Dauphinois	
SDH	
Sollar	
Alliade	

VI. ANNEXES

Annexe 1. La qualification du parc social

Définition de la qualification

La qualification du parc social est une démarche collaborative qui, à partir d'indicateurs communs, permet de classer les résidences en fonction de leurs fragilités ou déséquilibres et d'identifier les enjeux liés à l'accueil des différents profils de ménages.

L'article 84 de la Loi 3DS prévoit la définition **d'une liste de résidences à enjeu de mixité sociale**. Les bailleurs peuvent sur ces résidences, refuser l'attribution à un ménage dont l'attribution accentuerait la fragilité de la résidence. Nous sommes en attente de la parution d'un décret qui viendra préciser les modalités de réalisation de cette qualification.

Méthodologie utilisée

L'élaboration de la qualification du parc social sur la CC Rhône Crussol repose sur un indicateur de précarité économique, autrement dit l'analyse de la concentration des ménages à faibles ressources au sein du parc social.

La source de données utilisée est l'enquête de l'occupation sociale (OPS) menée tous les deux ans par les bailleurs sociaux auprès des locataires du parc social. Les données sont à l'échelle de « points adresses ».

La base de données OPS de 2022 recense 972 logements sociaux.

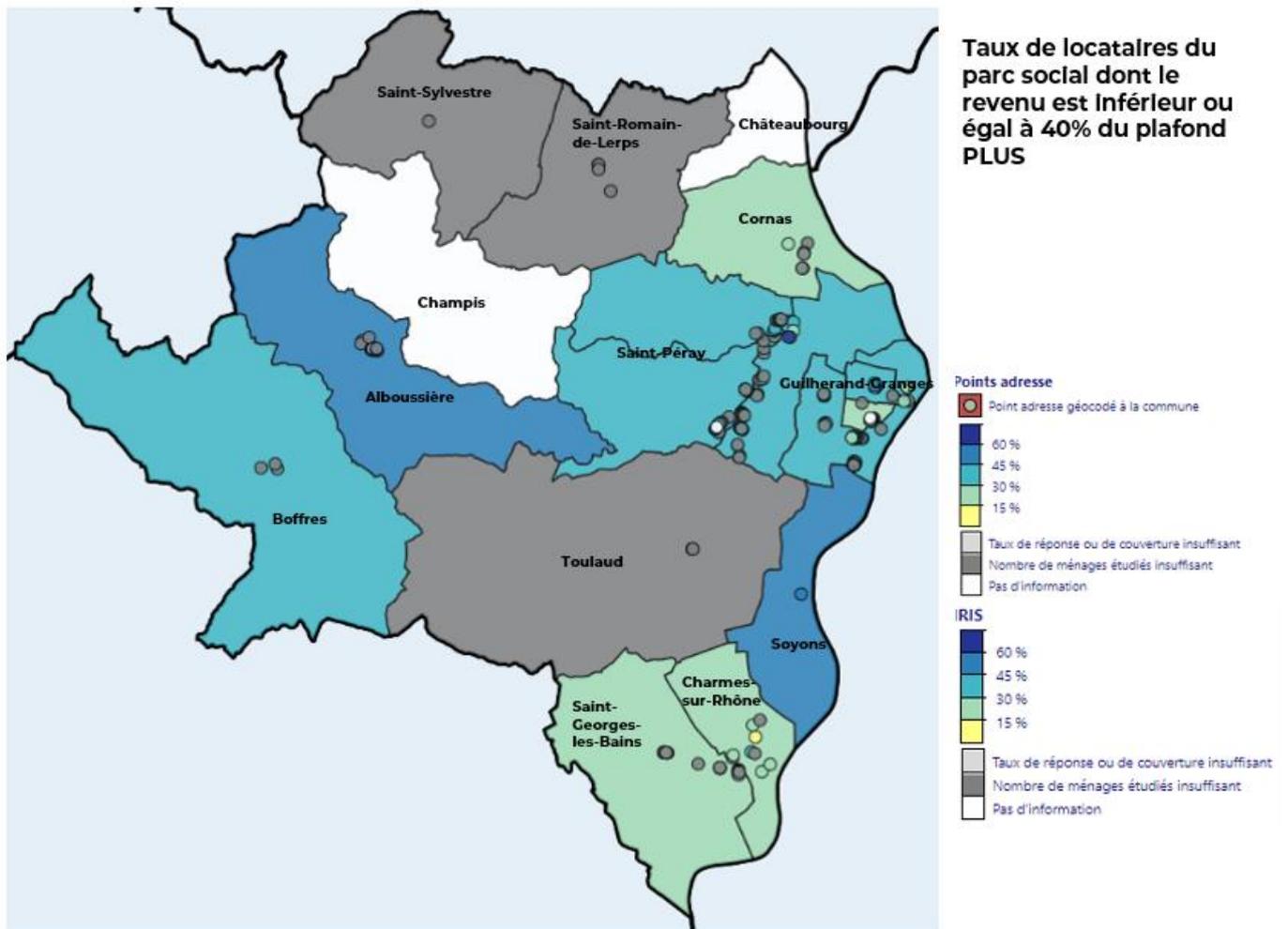
- Seuls 477 logements sociaux disposent d'information suffisante, et ont pu être analysés dans le cadre de la qualification. Cela représente 49% des logements sociaux en 2022.
- 495 logements sociaux n'ont pas pu être analysés en raison d'« un taux de réponse ou de couverture insuffisant » ou « un nombre de ménages étudiés insuffisant » ou une absence de la donnée dans la base de données. A noter que le secret statistique limite les analyses sur les résidences avec moins de 11 logements, car les données sont inexistantes.

Résultat de la qualification

À l'échelle de la Communauté de Communes Rhône Crussol, 57 % des locataires disposent de revenus inférieurs à 40 % du plafond PLUS.

Le tableau et la carte ci-dessous montrent que seul 3% des logements concentrent des ménages à faibles ressources sur la CC Rhône Crussol.

Part des ménages sous 40% des plafonds PLUS	Nombre de logements sociaux	Part des logements sociaux	Qualification
Moins de 15%	22	2%	Faible concentration de ménages faibles ressources
Entre 18% et 30%	326	34%	Moyenne concentration de ménages à faibles ressources
Entre 33% et 45%	95	10%	Forte concentration de ménages à faibles ressources
Plus de 60%	34	3%	Très Forte concentration de ménages à faibles ressources
Taux de réponse ou de couverture insuffisant	20	2%	
Donnée non renseignée	475	49%	
	972	100%	



Qualification par communes

Le tableau ci-dessous présente la part des locataires sous 40% des plafonds PLUS par commune. Les logements qui n'apparaissent pas dans ce tableau ont soit un taux de réponse insuffisant, un taux de couverture insuffisant ou une absence de la donnée dans l'enquête OPS 2022.

Commune	Libelle	Nombre de logements sociaux	Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	Part des locataires sous 40% des plafonds PLUS
Charmes-sur-Rhône	Rue des Alpes 07800 Charmes-sur-Rhône	22	14,3	Moins de 15%
Charmes-sur-Rhône	Allée les Charmelines 07800 Charmes-sur-Rhône	21	22,2	Entre 18% et 30%
Charmes-sur-Rhône	1 Cours André Magnon 07800 Charmes-sur-Rhône	12	27,3	Entre 18% et 30%
Charmes-sur-Rhône	Allée les Charmelines 07800 Charmes-sur-Rhône	37	22,6	Entre 18% et 30%
Charmes-sur-Rhône	Rue des Fleurs 07800 Charmes-sur-Rhône	40	19,4	Entre 18% et 30%
Charmes-sur-Rhône	Rue des Charmilles 07800 Charmes-sur-Rhône	13	33,3	Entre 33% et 45%
Cornas	Lotissement Chantoiseau 07130 Cornas	24	23,5	Entre 18% et 30%
Guilherand-Granges	30 Rue de la Bonneterie 07500 Guilherand-Granges	19	23,5	Entre 18% et 30%
Guilherand-Granges	137 Rue Frédéric Mistral 07500 Guilherand-Granges	19	25	Entre 18% et 30%
Guilherand-Granges	56 Allée Victor Baltard 07500 Guilherand-Granges	12	27,3	Entre 18% et 30%
Guilherand-Granges	45 Rue Georges Charpak 07500 Guilherand-Granges	15	30,8	Entre 18% et 30%
Guilherand-Granges	51 Avenue Sadi Carnot 07500 Guilherand-Granges	17	25	Entre 18% et 30%
Guilherand-Granges	100 Rue de la Bonneterie 07500 Guilherand-Granges	19	18,2	Entre 18% et 30%
Guilherand-Granges	115 Rue Georges Charpak 07500 Guilherand-Granges	13	41,7	Entre 33% et 45%
Guilherand-Granges	60 Rue de la Bonneterie 07500 Guilherand-Granges	19	60	Plus de 60%
Saint-Péray	16 Avenue Marc Bouvat 07130 Saint-Péray	28	29,4	Entre 18% et 30%
Saint-Péray	Rue du Prieure 07130 Saint-Péray	43	26,5	Entre 18% et 30%
Saint-Péray	16 Rue du Général Charles Leclerc 07130 Saint-Péray	20	23,1	Entre 18% et 30%
Saint-Péray	3 Rue des Alpes 07130 Saint-Péray	15	33,3	Entre 33% et 45%
Saint-Péray	5 BIS Rue Oscar de Saint-Prix 07130 Saint-Péray	18	35,7	Entre 33% et 45%
Saint-Péray	5 A Rue Oscar de Saint-Prix 07130 Saint-Péray	17	41,7	Entre 33% et 45%
Saint-Péray	29 Avenue du 8 Mai 07130 Saint-Péray	15	64,3	Plus de 60%
Soyons	530 Avenue des Frères Montgolfier 07130 Soyons	19	45,5	Entre 33% et 45%

Liste des résidences à enjeu de mixité sociale

Deux points adresse se distinguent par une forte concentration de ménages à revenus très modestes :

- 29 avenue du 8 mai à Saint-Péray, où 64 % des ménages sont sous le seuil des 40 % du plafond PLUS.
- 60 rue de la Bonneterie à Guilha rand-Granges, où cette proportion atteint 60 %.

Ces taux, nettement supérieurs à la moyenne intercommunale, appellent à une vigilance particulière lors des prochaines attributions dans ces résidences, afin de limiter la concentration de ménages à faibles ressources et de promouvoir une meilleure mixité sociale.

Commune	Point Adresse	Nombre de logements sociaux	Part des ménages sous 40% des plafonds PLUS
Saint-Péray	29 avenue du 8 mai	15	64%
Guilha rand-Granges	60 rue de la bonneterie	38	60%
Soyons	530 avenue des frères Montgolfier	19	45%
Saint-Péray	5 A Rue Oscar de Saint-Prix	17	42%
Guilha rand-Granges	115 rue Georges Charpak	13	42%

Annexe 2. Les publics prioritaires selon l'article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation

Une demande est considérée comme prioritaire selon la loi dans les situations suivantes :

- Personnes en situation de handicap
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Personnes mal logées, rencontrant des difficultés à se loger pour des raisons financières
- Personnes hébergées ou logées temporairement
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- Personnes mariées, vivant maritalement (concubinage) ou pacsées victimes de violence au sein du couple
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses alentours
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale et professionnelle (vous pouvez le renseigner dans les précisions complémentaires)
- Personnes victimes de traite des humains ou de proxénétisme (vous pouvez le renseigner dans les précisions complémentaires)
- Personnes ayant un mineur à charge logées dans des locaux sur occupés ou non décents (vous pouvez le renseigner dans les précisions complémentaires)
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles hébergées par des tiers
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement
- Mineurs émancipés ou majeurs de moins de 21 ans prise en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance

Annexe 3. Les publics prioritaires selon l'Accord Collectif départemental de l'Ardèche (2024-2026)

2 CONSTITUTION DE LA LISTE DES MÉNAGES PRIORITAIRES

2.1- Critères de priorité

Les personnes ou familles concernées par le présent accord sont celles qui éprouvent des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, (...) pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques »

Le principe est par conséquent un traitement prioritaire des demandes de logement social des ménages défavorisés cumulant des difficultés financières et sociales entravant leur accès à un logement ordinaire ou leur capacité à s'y maintenir. Leur demande de logement social ne doit pas comporter de restriction liée à la typologie de l'habitat, la recherche ne peut pas être limitée à du logement individuel. Les publics bénéficiaires du contingent préfectoral, tels que visés à l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, autres que les agents civils et militaires de l'État sont définis dans les quatre groupes de priorité ci-après :

Priorité 1 : demandes de logement social de ménages dont le relogement a été reconnu prioritaire par la commission de médiation DALO.

Priorité 2 : demandes de logement social de ménages sortant de structures d'hébergement de l'État (CHRS, CADA, structures d'hébergement d'urgence, hôtels suivis par le 115...), et ménages bénéficiant d'un glissement de bail d'un dispositif Etat ou PDALHPD, et ménages sortant d'un appartement de coordination thérapeutique.

Priorité 3 : demandes de logement social de ménages, identifiées par le Préfet ou ses services répondant à l'un des critères DALO, sans qu'il ne soit nécessaire qu'un tel recours ait été déposé, ou d'attendre de décision de la commission de médiation DALO.

Priorité 4 : demandes de logement social de ménages en situation particulière, identifiées par le Préfet ou ses services, déclinées dans l'accord collectif départemental :

- > victimes de violences (toutes les violences, sens non restrictif)
- > ménage menacé d'expulsion (stade prévention)
- > taux d'effort actuel excessif
- > accédant après avis de la banque de France / surendettement
- > reprise du logement par le bailleur privé
- > priorité liée à l'âge ou à la santé
- > suroccupation
- > précarité énergétique
- > insertion nomadisme
- > bénéficiaires du RSA
- > réfugiés
- > délai anormalement long (>13 mois)
- > autre motif (= attribution aux associations)

Annexe 4. Liste des indicateurs à suivre dans le cadre de la politique d'attributions

Indicateurs	Source de données
Suivi des attributions réalisées en faveur des ménages du 1 ^{er} quartile, à l'échelle de l'EPCI, à l'échelle des bailleurs et des réservataires	Données SNE
Portrait annuel des demandeurs du 1 ^{er} quartile : part dans la demande, profil socio démographique et socioéconomique, ressources moyennes, part des ménages accidentés de la vie (séparation, handicap, invalidité, victimes de violences)	Données SNE
Volume de logements produits en PLAI	Données PLH
Suivi des attributions et caractéristiques des demandes et attributions réalisées aux DALO, et aux ménages prioritaires	Données SNE et SYPLO
Parmi les publics prioritaires, volume et part des publics identifiés dans le bloc plus prioritaire (procédure d'expulsion sans relogement, victimes de violences, victimes de viol et situation de handicap)	Données SNE
Parmi les publics prioritaires, volume et part des ménages en situation de divorce, les familles monoparentales et les personnes âgées de plus de 65 ans qui ont des difficultés	Données SNE
Volumes de labellisations par la DDETSPP sur les ménages prioritaires	Données auprès de la DDETSPP
Données sur : <ul style="list-style-type: none"> les demandeurs et les attributions réalisées auprès de locataires Hlm, avec le suivi du volume et de la part des familles et des personnes vivant dans un logement inadapté (handicap, taille, prix) la part de mutation dans les attributions- : les demandeurs « en mutation » et les attributions réalisées à leur profit 	Données SNE
Examen de l'occupation des logements réalisé par la CALEOL sur les communes de Guilhaud-Granges et de Saint-Péray	Bilan des bailleurs sociaux
Suivi des attributions réalisées par catégorie professionnelle présente dans le CERFA	Données SNE

Annexe 5 : seuil du 1er quartile depuis 2019

Seuil du 1er quartile - CCRC

Année	€/an/UC	€/mois/UC
2019	8 978	748
2020	9 369	781
2021	9 199	767
2022	9 684	807
2023	9 638	803
2024	10 719	893

Source : Légifrance