VILLE DE CLERMONT FERRAND

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **27 septembre 2019 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **vingt sept septembre deux mille dix neuf**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 20 septembre 2019, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

Olivier BIANCHI, Maire, présidant la séance

Présent(e)s : Olivier BIANCHI, Françoise NOUHEN, Christine DULAC-ROUGERIE, Monique BONNET, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Philippe BOHELAY, Simon POURRET, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Géraldine BASTIEN, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Pascaline BIDOUNG, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sandrine DUBOC-GEAY, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Nadia GUERMIT-MAFFRE, Djamel IBRAHIM-OUALI, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Claude LEROUX, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Christian PORTEFAIX, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : Patricia GUILHOT à Laurence SCHLIENGER, Jean-Pierre LAVIGNE à Jean-Pierre BRENAS

Excusé(e)s : François BARRIÈRE

Absent(e)s : Anne FAUROT, Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX

Secrétaire : Marianne MAXIMI

Après l'appel, une minute de silence est observée en mémoire de Monsieur Jacques CHIRAC, ancien Président de la République.
Madame Géraldine BASTIEN arrive au cours de l'hommage de Monsieur le Maire à Monsieur Jacques CHIRAC.
Monsieur Jérôme AUSLENDER arrive pendant la présentation de la question n°1.
Monsieur Christian PORTEFAIX quitte la séance avant le vote du la question n°5 et donne pouvoir à Monsieur Didier MULLER.
Madame Marion CANALES quitte la séance avant le vote de la question n°9 et donne pouvoir à Madame Nicaise JOSEPH.
Madame Valérie BERNARD quitte la séance avant le vote du vœu et donne pouvoir à Monsieur Gérard BOHNER.

Rapport N° 36
REFORME DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET DES ATTRIBUTIONS

---

1. Contexte

Depuis plus de dix ans, plusieurs lois relatives à la lutte contre les exclusions et l'amélioration de l'accès au logement réforment le régime des attributions et la gestion de la demande de logement. **La loi Égalité et Citoyenneté** (LEC) de janvier 2017, va plus loin en posant **le cadre d'une politique intercommunale des attributions de logements sociaux.**

La LEC demande aux EPCI de favoriser la mixité sociale à l'échelle de leur territoire, en **réformant les attributions des logements sociaux et les politiques de loyers pratiquées**, afin qu'elles constituent de véritables leviers de mixité sociale à l'échelle de l'intercommunalité, des communes et des quartiers. Pour cela, la réforme doit être mise en œuvre **en lien avec la politique de production d'une offre nouvelle prévue dans le PLH**, notamment concernant la répartition spatiale du parc de logement social, sa diversité et son adaptation aux besoins et aux revenus des ménages. Cette politique métropolitaine des attributions doit également **garantir le droit au logement** en favorisant l'accès au logement des ménages prioritaires notamment. La loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN), promulguée le 23 novembre 2018, renforce cette tendance. Enfin, la réforme de la gestion des demandes de logement social et des attributions vise une plus grande équité dans le système d'attribution des logements et une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur.

Après deux années de concertation (partage d'un diagnostic et élaboration de la réforme), la **Conférence Intercommunale du Logement** (CIL) de Clermont Auvergne Métropole, copilotée avec l'Etat et réunissant les 21 maires, les organismes de logement social, et les associations, **a validé le 20 novembre 2018** à l'unanimité **le document-cadre d'orientations des attributions** (*document joint en annexe sur CD-Rom*). Les orientations de ce document cadre sont déclinés dans **deux conventions** :

- D'une part, la **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA** *document joint en annexe sur CD-Rom*) précise en détail les engagements annuels quantifiés sur la base de critères territorialisés. Ce document devra être signé par l'ensemble des réservataires de logements (État, Collectivités, Action Logement, bailleurs sociaux) ;

D'autre part, un **Plan Partenarial de Gestion et d'Information de la Demande (PPGID** *document joint en annexe sur CD-Rom*) qui doit permettre d'harmoniser les lieux et pratiques d'accueil des demandeurs de logement social (bailleurs, collectivités, CCAS...) et prévoit une instance partenariale composée de membres de la CIL (dont les communes qui le souhaitent) chargée d'examiner la situation de demandeurs de logements sociaux qui justifient un examen particulier. Il ne fait pas l'objet d'une signature mais les communes doivent donner un avis sur son contenu.

Il s'agit à travers ces deux conventions de répondre aux objectifs quantitatifs prévus par la loi, à savoir :

- Atteindre un taux de 25% d'attribution hors QPV (et hors ZUS jusqu'en 2021), aux ménages dont les ressources se situent en-dessous du premier quartile de la demande (soit moins de 600 €/UC par mois), auquel devra contribuer chaque réservataire,

- Consacrer au moins 50 % des attributions aux ménages des autres quartiles dans les quartiers prioritaires (et les anciennes ZUS jusqu'en 2021),

- Consacrer 25 % d'attributions aux ménages reconnus DALO ou à défaut aux autres ménages prioritaires pour tous les réservataires et les bailleurs sociaux.

2. Territorialiser les objectifs d'attribution

Si l'objectif d'attribution aux ménages du premier quartile en dehors des quartiers prioritaires est de 25% à l'échelle de la Métropole, les membres de la CIL ont choisi de **différencier le taux** entre les communes (et quartiers à l'échelle de Clermont-Ferrand), **en fonction de leur niveau de fragilité** (les critères retenus sont précisés dans la convention intercommunale d'attribution), permettant la définition d'objectifs territorialisés à l'échelle des communes.

Les territoires les plus fragiles contribuent moins à l'objectif, proportionnellement au nombre d'attributions sur leur territoire, afin de limiter le renforcement des fragilités. A l'inverse, les territoires les moins fragiles contribuent plus afin de favoriser le rééquilibrage social. Les bailleurs et les réservataires devront s'attacher à atteindre l'objectif global de 25% d'attributions hors QPV bénéficiant aux ménages les plus modestes, en respectant les taux définis à l'échelle des communes.

Sur la ville de Clermont-Ferrand le principe de la territorialisation de l'objectif de 25% des attributions aux ménages demandeurs du 1er quartile à l'échelle de la métropole, se décline de la manière suivante : 2 quartiers considérés comme peu fragiles à 30%, 6 quartiers considérés comme moyennement fragiles à 25% et 12 quartiers considérés comme fragiles à 23% (détail des quartiers Cf. CIA joint en annexe).

3. Les leviers à mobiliser et un programme d'action

Le document-cadre d'orientations et son diagnostic ont démontré l'inadéquation entre la structure du parc et les besoins des demandeurs (notamment un fort besoin en petite typologie à bas niveau de loyer du fait du profil dominant des personnes seules parmi les demandeurs du premier quartile). Afin d'atteindre les objectifs d'attribution à l'échelle de la Métropole, il conviendra donc de mobiliser un ensemble de leviers identifiés (programmation de logement par exemple) et un programme d'actions.

En complément au programme d'actions de la CIA, **le PPGID va définir les orientations suivantes** :

- **La mise en œuvre d'un dispositif de gestion partagée de la demande**, afin de favoriser un traitement toujours plus efficace et plus transparent des demandes de logements sur le territoire intercommunal. L'adhésion de la Métropole au fichier partagé de la demande permettra une amélioration de la connaissance des 14 000 demandeurs et une analyse partagée avec les membres de la CIL pour suivre l'évolution des attributions,

- **L'harmonisation des pratiques en matière d'accueil du demandeur et des modalités locales d'information sur les démarches à accomplir**. Le service d'information et d'accueil sera structuré en 3 niveaux : lieu d'accueil et d'orientation (les communes le plus souvent), lieu d'accompagnement individualisé (les CCAS le plus souvent) et les guichets d'enregistrements (les bailleurs). Un lieu commun métropolitain dématérialisé (site Internet) s'ajoutera à ces trois niveaux. Il renverra vers le portail du fichier partagé de la demande.

4. Une gouvernance avec les communes

La Métropole doit garantir la cohérence entre la politique d'attribution de logements sociaux et le programme Local de l'habitat (PLH), veiller au droit au logement mais aussi assurer l'équilibre territorial et la mixité sociale sur son territoire.

Cette réforme, conduite en étroite concertation avec les membres de la CIL, doit nous permettre de poursuivre les échanges engagés sur ce thème. C'est pourquoi il est proposé une **gouvernance de la CIL en associant les 21 maires.**

Par ailleurs, **un observatoire** permettra à la Métropole d'assurer le suivi de la mise en œuvre de la réforme. Des bilans seront ainsi présentés dans les instances de la réforme (CIL et commission de coordination intercommunale). L'observatoire couplé au fichier partagé auquel la Métropole a adhéré (Conseil communautaire du 28 juin 2019), **permettront de mettre à disposition** des 21 communes d'une part, **des données relatives au parc social** à l'échelle de la Métropole et de chaque commune, et d'autre part, **une fiche communale** recensant un certain nombre d'indicateurs (la répartition du parc de la commune par bailleurs sociaux, par typologie…; les objectifs de production de logement de la commune au titre du PLH et de l'article 55 de la loi SRU ; une analyse et la répartition de la demande à l'échelle de la commune ; un bilan des attributions et l'atteinte des objectifs).

5. Calendrier des validations

La CIL plénière a déjà approuvé le document cadre d'orientations (le 20 novembre 2018) et donné un avis conforme sur la CIA et le PPGID (le 22 mai 2019). Le comité responsable du PDALHPD a donné un avis favorable pour la signature de la CIA (le 28 juin 2019). Clermont Auvergne Métropole a approuvé à l'unanimité cette réforme des attributions et de la demande de logement social lors du Conseil métropolitain du 28 juin 2019.

Suite à l'avis positif donné en CIL plénière le 22 mai 2019 et à la délibération du Conseil métropolitain du 28 juin 2019, il est demandé au Conseil municipal, en accord avec votre commission, de :

- Autoriser M. le Maire, ou son représentant, à signer la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA),

- Donner un avis favorable au Plan Partenarial de Gestion et d'Information de la Demande (PPGID).

DELIBERATION

Après en avoir délibéré, la proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 18 OCT. 2019

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint,

Grégory BERNARD

Document cadre sur les orientations stratégiques en matière d'attributions de logements sociaux

Conférence Intercommunale du Logement

Clermont Auvergne Métropole

Novembre 2018

Table des matières

Introduction 4
Le cadre fixé par la loi 4
Les travaux de la Conférence intercommunale du logement 6
Orientations, document cadre et convention intercommunale d'attribution 6
Partie 1 : Un rééquilibrage métropolitain au bénéfice de la mixité sociale et du droit au logement de tous les demandeurs 8
Le contexte local de Clermont Auvergne Métropole 8
Eléments de diagnostic du territoire sur le parc social et la demande de logement social ... 11
Un parc ancien et familial, inégalement réparti au sein du territoire 11
Les caractéristiques des ménages du parc social 14
L'état de la demande au regard des attributions : une tension modérée 16
Les principaux enjeux de rééquilibrage 17
Partie 2 : Orientations et modes opératoires 19
Une mise en cohérence de l'action métropolitaine en faveur de la mixité sociale et du droit au logement 19
Les orientations visant à renforcer la mixité sociale 21
Orientation n°1 : Atteindre l'objectif de 25% d'attribution hors QPV, et hors ZUS jusqu'en 2021, aux ménages du premier quartile, auquel devra contribuer chaque réservataire. ..21
Orientation n°2 : Favoriser les attributions aux ménages du premier quartile en dehors des résidences les plus fragiles et en dehors des anciennes zones urbaines sensibles. 21
Orientation n°3 : Au-delà du premier quartile, porter une attention particulière aux attributions aux demandeurs du deuxième quartile, tant en termes de localisation que de satisfaction de ces demandes. 21
Orientation n°4 : Mobiliser l'ensemble des leviers locaux pour permettre l'atteinte de l'objectif de 25% 23
Orientation n°5 : Réserver au moins 50% des attributions aux ménages des deuxième, troisième et quatrième quartile dans les quartiers prioritaires 27
Orientation n°6 : Analyser la répartition des attributions par quartile au sein des QPV afin de favoriser le rééquilibrage à l'échelle de la Métropole 27
Orientation n°7 : Mobiliser les leviers visant à renforcer l'attractivité des quartiers : 27
Les orientations visant à renforcer le droit au logement 29
Orientation n°8 : Engager un travail collectif sur l'analyse de la demande en logement social des publics prioritaires et sur les attributions bénéficiant à ces ménages afin d'identifier des profils de ménages à prioriser. 29
Orientation n°9 : Pour chaque réservataire et pour les bailleurs sociaux, réaliser 25% d'attributions aux ménages reconnus DALO et à défaut aux autres ménages prioritaires mentionnés à l'article L. 441-1 du CCH 29
Partie 3 : La mise en œuvre et l'évaluation de l'atteinte de ces objectifs 32
Les outils de mise en œuvre de la réforme 32

Orientation n°10 : Mettre en œuvre une observation partagée de la demande et des attributions de logements sociaux 32
Orientation n° 11 : Elargir l'accès au fichier partagé et le mobiliser 32
Orientation n°12 : Actualiser périodiquement l'indice de fragilité des résidences 32
La gouvernance 33
Annexes 35

Introduction

Le cadre fixé par la loi

Les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR, et relative à l'Egalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 rendent obligatoires pour les intercommunalités tenues de se doter d'un Programme Local de l'Habitat ou ayant la compétence habitat et dotées d'au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Cette instance partenariale de pilotage a pour rôle de définir des orientations en matière d'attributions de logements sociaux.

La délibération n° DEL20151016-012 du 16 octobre 2015 du conseil communautaire de Clermont Auvergne Métropole a approuvé l'installation de la CIL sur le territoire intercommunal afin de définir les orientations partagées de la politique des attributions de logements sociaux visant l'amélioration de la mixité sociale, de l'information et de l'accueil des demandeurs de logement social.

L'instance est présidée par le Préfet du Puy-de-Dôme et le Président de la Métropole. Elle associe les partenaires locaux impliqués dans la gestion des demandes et attributions de logements sociaux sur le territoire. Les membres de la CIL se répartissent en trois collèges (collectivités, professionnels du logement, représentants des usagers et associations). La constitution de la CIL a été arrêtée par le Préfet du Puy-de-Dôme le 25 octobre 2017. Les modalités de fonctionnement de cette instance sont par ailleurs précisées dans le règlement intérieur adopté par la CIL réunie le 14 novembre 2017 et modifié par la CIL du 3 juillet 2018.

Conformément à l'article L441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les membres de la CIL doivent débattre et adopter des orientations concernant les attributions de logements sociaux sur l'intercommunalité, tenant compte de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers, des dispositions relatives au relogement des personnes dont la demande est reconnue prioritaire et urgente au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO, art. L441-2-3 du CCH) et des critères de priorité pour l'attribution d'un logement (art. L441-1 du CCH).

Le présent document constitue le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement de Clermont Auvergne Métropole, présentant les orientations stratégiques partagées en matière d'attribution de logements sociaux. Ces orientations seront déclinées en objectifs quantifiés et territorialisés d'attribution de logements dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Cette convention sera complétée par le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID), qui aura notamment comme objectif de contribuer à sa mise en œuvre au travers d'actions menées sur l'information des demandeurs de logement social et sur la gestion partagée de la demande

Conformément aux dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, les orientations du document cadre doivent permettre de décloisonner les politiques d'attributions, de lutter contre les inégalités territoriales et d'assurer une meilleure répartition du parc public, notamment afin d'accueillir les ménages en situation de précarité hors des

Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV). A ce titre, la loi Egalité et Citoyenneté fixe les objectifs suivants :

- Obligation pour les bailleurs sociaux et leurs partenaires de consacrer au moins 25% des attributions hors QPV, suivie de baux signés, au premier quartile des demandeurs les plus pauvres dans la demande exprimée au sein de l'intercommunalité et à des ménages relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Ce taux peut être modulé et territorialisé.

- Dans les QPV, un objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux du premier quartile est défini. À défaut, cet objectif est de 50%.

- Obligation pour les collectivités territoriales, pour Action Logement, et pour les bailleurs sociaux, de consacrer au moins 25% de leurs attributions aux ménages prioritaires.

La loi ELAN prévoit des évolutions de certaines de ces dispositions, qui portent sur les points suivants :

- le **taux d'attribution** aux ménages du 1er quartile hors QPV devra être supérieur ou égal à 25% et l'objectif d'attribution aux autres ménages en QPV devra être supérieur ou égal à 50% ;

- le **périmètre** d'application du taux d'attribution hors QPV ou en QPV est élargi : l'objectif devra être défini dans un périmètre hors QPV et hors anciennes ZUS ou en QPV et en anciennes ZUS (jusqu'en 2021, puis hors anciens QPV pendant 6 ans à chaque évolution de la géographie prioritaire) ;

- la **gestion en flux** des contingents de réservation devient obligatoire et devra être mise en place dans les 3 ans suivant la promulgation de la loi ;

- dans les « zones tendues », définies par décret, les CAL devront réaliser un **examen de l'occupation des logements** tous les 3 ans et devront proposer des offres de relogement, voire d'accession sociale à la propriété, notamment en cas de sur ou sous-occupation, de dépassement des plafonds de ressources ou d'évolutions quant aux besoins d'adaptation du logement ;

- la **cotation** deviendra obligatoire à partir du 1er janvier 2022.

Les objectifs réglementaires à atteindre :

- au moins 25% des attributions réalisées hors QPV, et hors ZUS jusqu'au 1er janvier 2021, doivent bénéficier à des ménages du premier quartile de la demande,
- au moins 50% des attributions réalisées en QPV, et en ZUS jusqu'au 1er janvier 2021, doivent bénéficier à des ménages des trois autres quartiles,
- pour chaque réservataire, 25% des attributions réalisées au titre de leur contingent doivent bénéficier à des ménages DALO et à défaut prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement

La Conférence intercommunale du logement a engagé, à la fin de l'année 2017, les travaux d'élaboration du document cadre et de la convention intercommunale d'attribution. Afin d'alimenter ces travaux, un diagnostic territorial a été réalisé par l'agence d'urbanisme et de développement de Clermont Métropole. Parallèlement, une étude a été menée par les bailleurs sociaux concernant les capacités d'accueil des ménages précaires dans le parc locatif social de la Métropole clermontoise.

Le contenu du présent document cadre est issu du diagnostic et de l'étude menée par les bailleurs sociaux présentés lors de l'instance de coordination de la CIL du 3 avril 2018. Les orientations de la CIL ont ensuite été élaborées dans le cadre des groupes de travail de la CIL réunis au cours de l'année 2018, sur les thématiques suivantes :

- les objectifs de mixité sociale et de rééquilibrage du peuplement,
- les capacités du territoire quant à l'atteinte de ces objectifs et les leviers à mobiliser pour la favoriser,
- l'accueil, l'information des demandeurs et la gestion de la demande de logement social,
- la gestion des contingents et les publics prioritaires,
- les instances de la réforme,
- l'objectif d'attribution aux ménages du premier quartile en dehors des quartiers prioritaires,
- l'accès au fichier partagé et l'organisation du réseau d'accueil des demandeurs.

Les orientations ont été validées par l'instance de coordination du 13 juin 2018, puis ont été adoptées par la conférence intercommunale du logement réunie le 3 juillet 2018.

Orientations, document cadre et convention intercommunale d'attribution

Le document cadre, qui présente les orientations en matière d'attribution, constitue la première partie de la convention intercommunale d'attribution (CIA). La CIA comprend une seconde partie portant sur les engagements de chacune des parties signataires.

La convention intercommunale d'attribution est établie pour une durée de 6 ans et s'applique sur le périmètre des 21 communes de la Métropole. Les objectifs d'attribution développés dans le présent document et décidés collégialement par l'ensemble des partenaires, sous le pilotage de Clermont Auvergne Métropole, sont révisables tous les 3 ans. La CIA porte sur l'ensemble du parc locatif social présent sur le territoire de la Métropole. Elle implique l'ensemble des bailleurs, réservataires, et membres de la Conférence Intercommunale du Logement.

Elle s'inscrit dans la politique de l'habitat fixée à l'échelle intercommunale par Clermont Auvergne Métropole. Ainsi, le contenu de la CIA est étroitement lié :

- au **Contrat de Ville 2015-2020** et à la Convention NPNRU dont elle constitue une annexe obligatoire ;

- au **Programme Local de l'Habitat** (PLH) approuvé le 28 février 2014 et modifié le 22 décembre 2014 ;

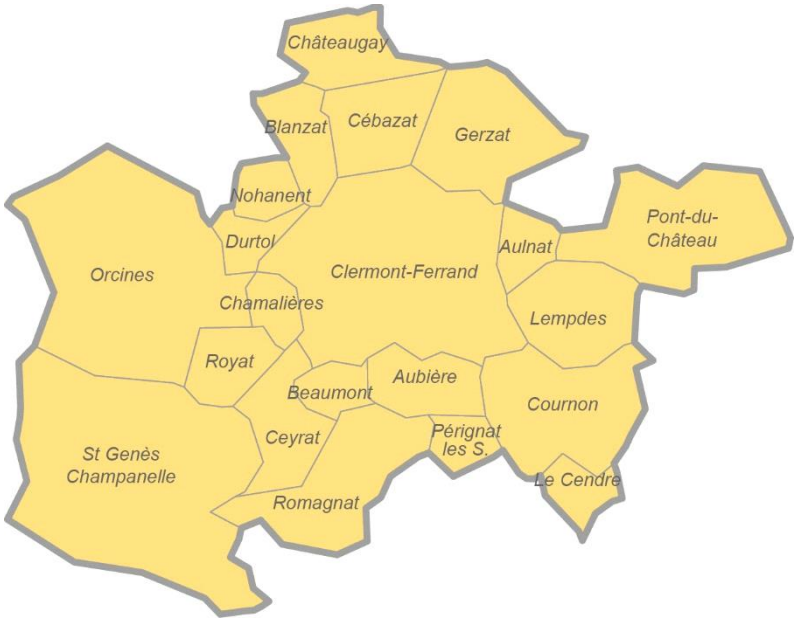
- au **Plan Partenarial de Gestion de la Demande en logement social et d'Information du Demandeur (PPGDID)** dont l'élaboration est concomitante à celle de la présente convention. Ce document a pour objet d'organiser la diffusion des informations relatives aux caractéristiques du parc social du territoire et de structurer un réseau d'accueil et d'information des demandeurs et d'enregistrement de leurs demandes de logement social.

La CIA approuvée par le Préfet vaut accord cadre intercommunal et se substituera à l'accord collectif départemental sur le territoire métropolitain. Enfin, elle tient également compte du **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Puy-de-Dôme 2017-2022**, qui définit les principes propres à améliorer la coordination des attributions envers les publics prioritaires du plan.

Partie 1 : Un rééquilibrage métropolitain au bénéfice de la mixité sociale et du droit au logement de tous les demandeurs

Le contexte local de Clermont Auvergne Métropole

Clermont Auvergne Métropole a été créée le 1er janvier 2018. Elle est issue de la communauté urbaine Clermont Communauté, compte 21 communes et regroupe près de 290 000 habitants.



En matière d'évolution de la population, Clermont Auvergne Métropole a vu sa croissance démographique s'accélérer, passant de 0,2% par an entre 2006 et 2011 à 0,4% entre 2009 et 2014. Cependant, cette croissance est disparate spatialement. En effet, elle est principalement portée par les communes du Cendre, Nohanent et Ceyrat, qui enregistrent une croissance de plus de 2% par an et par les communes de Royat et Saint-Genès-Champanelle (près de 1,6% par an). A l'inverse, certaines communes de première couronne connaissent une stagnation, voire une diminution de leur population, comme la ville d'Aulnat (-1,3% par an). On observe également un vieillissement de la population, notamment dans les communes périphériques. L'hypercentre clermontois est néanmoins marqué par un indice de jeunesse élevé (supérieur à 1.5), notamment du fait de la présence d'étudiants à proximité des sites d'enseignements et des campus. C'est aussi le cas pour les quartiers de la politique de la ville, notamment les Quartiers Nord, La Gauthière et entre les secteurs Saint-Jacques et la Fontaine du Bac, du fait de familles nombreuses[1].

Concernant les ressources des ménages, le revenu médian s'élève à 21 113 € par unité de consommation (données 2015, 20 900 € en 2013). Cependant, on observe des disparités de revenus très importantes entre les communes de l'ouest et les communes de l'est ou la ville-centre (*cf. tableau ci-dessous)*. De plus, si le territoire enregistre les revenus les plus élevés d'Auvergne, on constate un appauvrissement des plus modestes, souvent situés en QPV.

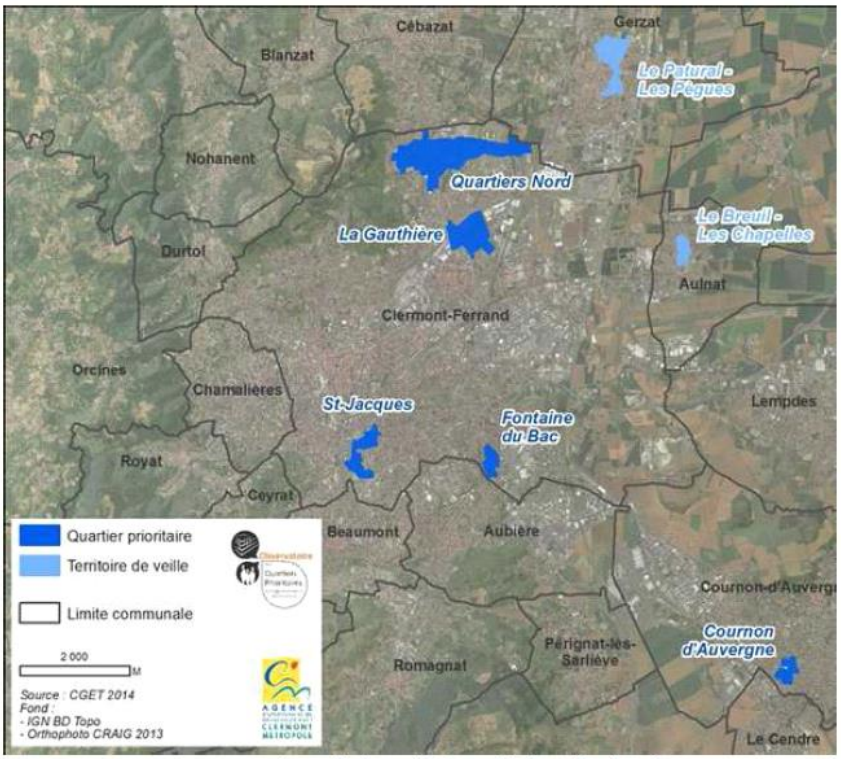
[1] « Diagnostic du territoire de Clermont Auvergne Métropole. Les déséquilibres de peuplement. » présenté lors de la Conférence intercommunale du Logement du 14 novembre 2018

Communes	Taux de pauvreté 2015	Rapport interdécile du niveau de vie (9e déc./1er déc.) 2015	Revenu médian 2015
Aulnat	12,90%	2,6	18 884 €
Clermont-Ferrand	21,40%	3,8	18 894 €
Gerzat	11,60%	2,7	20 112 €
Lempdes	9,10%	2,7	21 291 €
Pont-du-Château	7,60%	2,7	21 555 €
Le Cendre	7,10%	2,5	21 638 €
Cournon-d'Auvergne	10%	2,8	21 703 €
Aubière	10,10%	3,3	22 460 €
Cébazat	7,10%	2,9	22 776 €
Blanzat	6,90%	2,7	23 058 €
Romagnat	7,50%	3,2	23 560 €
Châteaugay	6,80%	3	23 786 €
Beaumont	9,30%	3,4	23 875 €
Nohanent	NR	2,9	24 417 €
Saint-Genès-Champanelle	NR	2,6	25 120 €
Royat	10%	4,4	25 168 €
Durtol	NR	NR	25 380 €
Chamalières	7,90%	3,9	25 796 €
Ceyrat	5,40%	3,5	26 094 €
Orcines	NR	3,1	26 139 €
Pérignat-lès-Sarliève	NR	3,3	27 002 €
Clermont Auvergne Métropole	14,40%	3,6	21 113 €

Source : Filosofi Insee 2015

Par ailleurs, la commune de Clermont-Ferrand regroupe actuellement 68% du parc locatif social de l'EPCI (INSEE 2014). Les 5 communes de plus de 10 000 habitants (Cournon-d'Auvergne, Chamalières, Beaumont, Pont-du-Château et Gerzat) en regroupent 15% et les 10 premières communes 92%. Ainsi, les enjeux sont très variables selon les communes au regard de leur taille, ce que l'analyse et la stratégie de mixité sociale devront prendre en compte. En cela, la mise en œuvre de la réforme des attributions doit concerner chaque commune en tenant compte de ses spécificités.

Concernant la géographie prioritaire, Clermont Auvergne Métropole comptabilise cinq quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville dont quatre situés à Clermont-Ferrand – Les Vergnes, La Gauthière, Saint-Jacques, Fontaine du Bac – et un situé à Cournon-d'Auvergne. Ces quartiers sont d'anciennes zones urbaines sensibles (ZUS) ayant vu leur périmètre largement resserré dans le cadre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (2014). Ils regroupent 7 742 logements locatifs sociaux, soit 26% de l'offre sociale du territoire. Les Quartiers Nord, la Gauthière et Saint-Jacques font l'objet d'opérations de rénovation urbaine d'intérêt national au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). A ces quartiers, s'ajoutent deux quartiers de veille active (anciennes zones urbaines sensibles) situés dans les communes d'Aulnat et de Gerzat.



Carte 1 : Nouveaux quartiers de la politique de la ville de Clermont Ferrand
Source : Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (CGET)

En matière de politique du logement et de l'habitat, le territoire a adopté son deuxième **Programme Local de l'Habitat (PLH)** en 2014 pour la période 2014-2020. Le PLH s'est fixé un **objectif ambitieux de plus de 1 700 logements programmés par an dont 600 logements locatifs sociaux**. Il prévoit également un objectif de 20% de logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations dont 30% de PLAI. De plus, la Métropole s'est fixé quatre objectifs majeurs :

- favoriser la mixité sociale conformément aux orientations de la loi SRU (objectif de 20% du parc résidences en logements sociaux) ;
- faire de l'habitat un levier de développement de la métropole et une condition d'attractivité pour les familles ;
- garantir l'égalité des droits au logement, à la ville et à la qualité de vie ;
- développer des perspectives de développement durable.

Le programme local de l'habitat s'inscrit dans un projet de territoire à long terme en s'articulant les ambitions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et en affirmant la Métropole comme moteur du Grand Clermont.

De plus, Clermont Auvergne Métropole est délégataire des aides à la pierre depuis 2015. Ainsi, le territoire est engagé pour le développement d'une offre de logements sociaux accessibles, adaptés aux ménages du territoire et ayant vocation à contribuer au développement métropolitain.

S'agissant de la démarche de réforme des attributions de logements sociaux initiée par la Métropole, les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement ont été lancés en 2015 lors d'une CIL d'installation.

Grâce à cette démarche, la Métropole entend réduire les déséquilibres sociaux observés sur le territoire **via la mise en œuvre d'une politique de mixité sociale intercommunale et solidaire.**

Cette volonté est traduite dans le présent document cadre puis sera déclinée dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information du Demandeur (PPGDID).

éléments de diagnostic du territoire sur le parc social et la demande de logement social

Les orientations visant à réduire les déséquilibres territoriaux définies dans le présent document s'appuient sur un diagnostic du territoire portant sur :

- Le parc de logement social,
- Le profil des occupants du parc selon les secteurs,
- Les attributions et leurs effets sur l'évolution de l'occupation des résidences,
- Les capacités d'accueil des ménages les plus précaires en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les éléments du diagnostic territorial sont notamment issus du diagnostic réalisé par l'agence d'urbanisme et de développement de Clermont Auvergne Métropole[2] et d'analyses statistiques complémentaires réalisées sur les données RPLS[3] 2016, les données du fichier partagé de la demande et des groupes de travail de la Conférence Intercommunale du Logement.

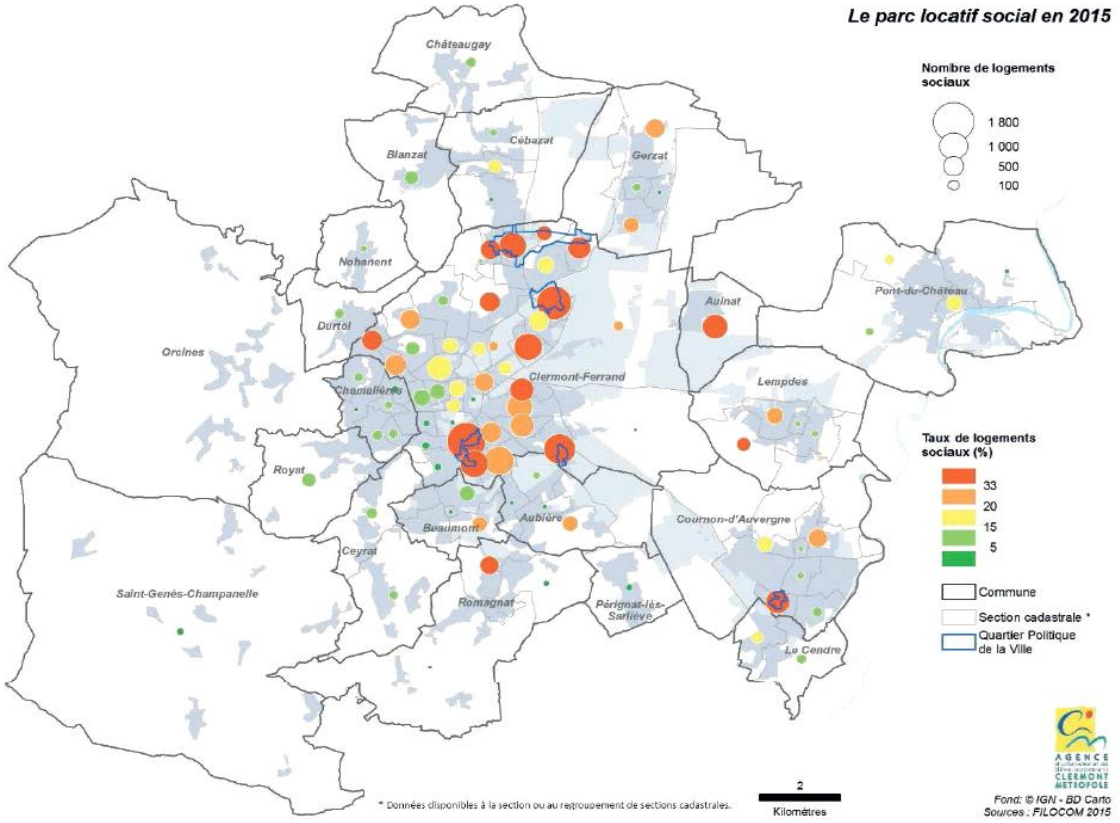
Un parc ancien et familial, inégalement réparti au sein du territoire

En 2016, le parc de logement social de Clermont Auvergne Métropole comptait 29 088 dont 7 742 hors QPV logements locatifs sociaux répartis sur 21 communes. En 2019, le parc de logement social devrait atteindre 30 000 logements.

En matière de répartition territoriale de l'offre, on observe une concentration au sein de la ville-centre, 68% du parc étant situé à Clermont-Ferrand, et plus généralement des situations très hétérogènes entre les villes et les quartiers de Clermont-Ferrand. En effet, l'hypercentre clermontois et l'ouest de l'agglomération sont très peu dotés en logement social alors qu'à l'est de l'agglomération, le logement social représente près d'un logement sur trois dans les communes d'Aulnat, Lempdes ou encore au sein des quartiers prioritaires de Clermont-Ferrand et Cournon d'Auvergne qui concentrent, à eux seuls, 26% du parc social métropolitain. Par ailleurs, huit communes n'atteignent pas le quota de 20% de logements locatifs sociaux s'appliquant sur le territoire. Il s'agit de Beaumont (15,7%), Blanzat (15,9%), Cébazat (15,8%), Ceyrat (11,2%), Chamalières (7,7%), Pont-du-Château (11,8%), Romagnat (14,6%) et Royat

[2] « Diagnostic du territoire de Clermont Auvergne Métropole. Les déséquilibres de peuplement. » présenté lors de la Conférence intercommunale du Logement du 14 novembre 2018
[3] Répertoire du Parc Locatif Social

(11,7%). Enfin, six autres communes ne sont pas soumises à la loi, n'atteignant pas le seuil de 3 500 habitants.



Source : Diagnostic du territoire réalisé par l'agence d'urbanisme, novembre 2017

Si le parc social le plus ancien se situe à l'est de l'agglomération et dans les quartiers prioritaires (85% des logements en QPV sont construits avant 1975 contre 41% pour le reste de l'agglomération), on observe une tendance à la déconcentration des nouvelles mises en service. En effet, les livraisons récentes sont réalisées dans les communes de première couronne déficitaires, ce qui participe au rééquilibrage de l'offre à l'échelle de la métropole. Ainsi, entre 2012 et 2015, 2 375 logements sociaux ont été mis en service au sein de la métropole dont 49% à Clermont-Ferrand, 10% à Cournon-d'Auvergne, 8% à Cébazat. A l'inverse, sur les communes déjà fortement dotées, telles que Aulnat ou Lempdes, ont été produits peu de nouveaux logements sociaux ces dernières années. Néanmoins, compte tenu de ces différences d'ancienneté du parc selon les territoires, un déséquilibre persiste en matière de niveaux de loyers et d'attractivité entre l'offre ancienne, notamment située en quartier prioritaire, et l'offre neuve.

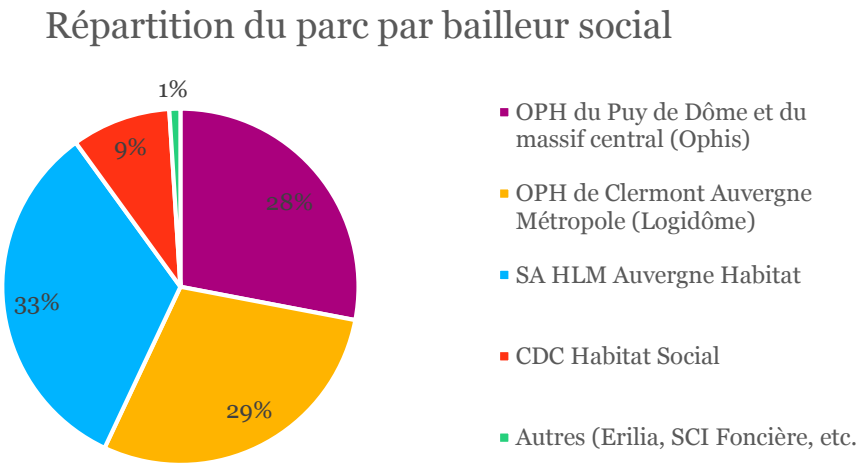
Ainsi, le loyer médian est de 5,2€/m² mais ce niveau cache **des loyers très disparates entre les quartiers.** 44% des logements situés dans les quartiers prioritaires ou dans les communes disposant d'un quartier de veille ont un loyer inférieur à 4,92€/m² correspondant au plafond de loyer pour les logements PLAI. A l'inverse, les loyers sont plus élevés dans les communes du nord, de l'ouest ou dans l'hypercentre clermontois.

Malgré l'offre nouvelle, **le développement du parc ne permet actuellement pas de répondre à l'ensemble de la demande dont le volume ne faiblit pas** (passage de

11 450 demandes en 2015 à 12 370 demandes en 2016 puis 13 500 demandes en 2017). En 2017, on observait une tension sur la demande de 3,6 (1 attribution pour 3,6 demandes) et un délai d'attente moyen de 9,8 mois, contre 8,8 mois à l'échelle du département.

Par ailleurs, le parc se caractérise par un faible nombre de bailleurs sociaux historiquement implantés au sein du territoire. En effet, quatre principaux bailleurs se répartissent le parc dont :

- Auvergne Habitat, présent dans toutes les communes de la Métropole et gérant 32% du parc social. A noter que le bailleur Dom'aulim, qui détient 1% du parc, essentiellement situé au Cendre et à Clermont-Ferrand, devrait fusionner avec l'ESH début 2019.
- l'OPH métropolitain, ancien office public de Clermont-Ferrand, Logidôme, détenant 29% du parc, essentiellement sur la commune de Clermont-Ferrand,
- l'OPH du Puy-de-Dôme, Ophis, détenant 28% du parc social réparti sur l'ensemble de la Métropole,
- CDC Habitat Social, gérant 9% du parc de l'agglomération, principalement à Clermont-Ferrand et dans les communes périphériques.



Source : RPLS 2016

Le parc social métropolitain est composé très majoritairement de logements familiaux : 70% des logements sont des T3 et des T4 et 9% sont des T5 et plus. A l'inverse, seulement 4% des logements sont des T1 et 17% sont des T2. Par ailleurs, 73% des petits logements (1 ou 2 pièces) sont situés à Clermont-Ferrand.

Enfin, le parc de logement social se caractérise par une vacance commerciale très faible (1,1% en 2016 et en diminution), ce qui témoigne d'une certaine fluidité des attributions. Par ailleurs, on observe un taux de rotation moyen de 11,1%. Cependant, ce taux est plus faible au sein des quartiers prioritaires et plus élevé dans les logements récents construits après 1990 et surtout depuis 2000. Cela peut notamment s'expliquer par des niveaux de loyers plus élevés dans le parc neuf, permettant d'accueillir des ménages moins « captifs », qui peuvent plus facilement poursuivre leur parcours résidentiel vers le parc locatif privé ou vers un projet d'accession. Cela tient aussi aux typologies des logements neufs, la production se réorientant progressivement

vers des logements de petites surfaces, afin de répondre à la demande sur cette typologie, notamment pour les ménages en début de parcours résidentiels.

Les caractéristiques des ménages du parc social

Un parc existant inadapté aux compositions familiales des occupants

Les occupants du parc social métropolitain sont principalement des personnes seules (45% des ménages). Cette composition familiale est fortement représentée dans l'ouest et dans l'hypercentre clermontois. On observe aussi un important phénomène de sous-occupation des T4 (1 585 logements sous-occupés) et des T5 (520 logements sous-occupés) correspondant à 11% du parc locatif social. Ce phénomène de sous-occupation est particulièrement présent dans les communes de Gerzat (20% du parc et 30% au sein du quartier de veille active), Cournon-d'Auvergne (15%), Pont-du-Château (18%) et Royat (20%). Si ce constat peut s'expliquer par des phénomènes de décohabitation ou de vieillissement de la population, il témoigne également d'un déficit de petits logements au sein du territoire.

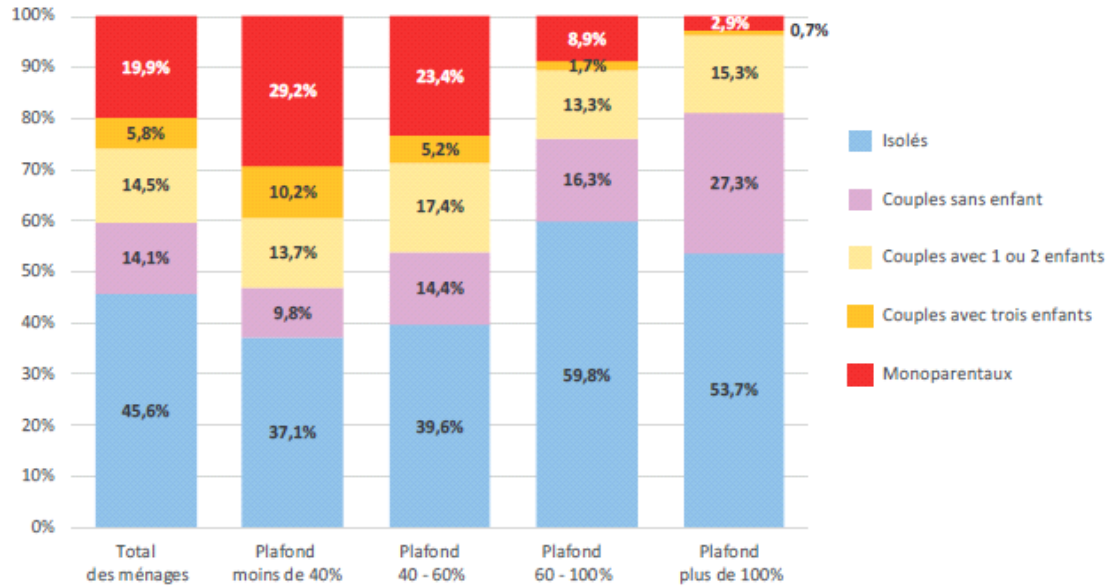
Par ailleurs, on note une forte représentation des couples avec enfants au sein des quartiers prioritaires et des familles monoparentales dans les communes de première couronne.

Ces évolutions en termes de composition des ménages, avec une prédominance des personnes seules et une représentation en hausse des familles monoparentales, ne constituent pas des spécificités clermontoises et s'inscrivent dans une tendance nationale.

Une occupation sociale précaire

Deux indicateurs sont habituellement employés pour mesurer le niveau de précarité économique des occupants : les ressources au regard des plafonds HLM (PLUS) et la situation face à l'emploi. Sur ces deux indicateurs, le territoire connaît des fragilités importantes.

Concernant la situation économique des ménages, 40% ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS et 63% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds (équivalent PLAI). Par ailleurs, les ménages isolés et monoparentaux sont surreprésentés parmi les ménages à faibles ressources (*cf.* graphique ci-dessous).



Source : Diagnostic du territoire réalisé par l'agence d'urbanisme, novembre 2017

De plus, les taux de ménages disposant de moins de 40% ou 60% des plafonds de ressources augmentent parmi les emménagés récents. Ce phénomène de précarisation est accentué au sein des quartiers prioritaires. En effet, si 50% des emménagés récents ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS à l'échelle de la métropole, entre 75% et 85% des nouveaux occupants des quartiers prioritaires disposent de ce même niveau de ressources.

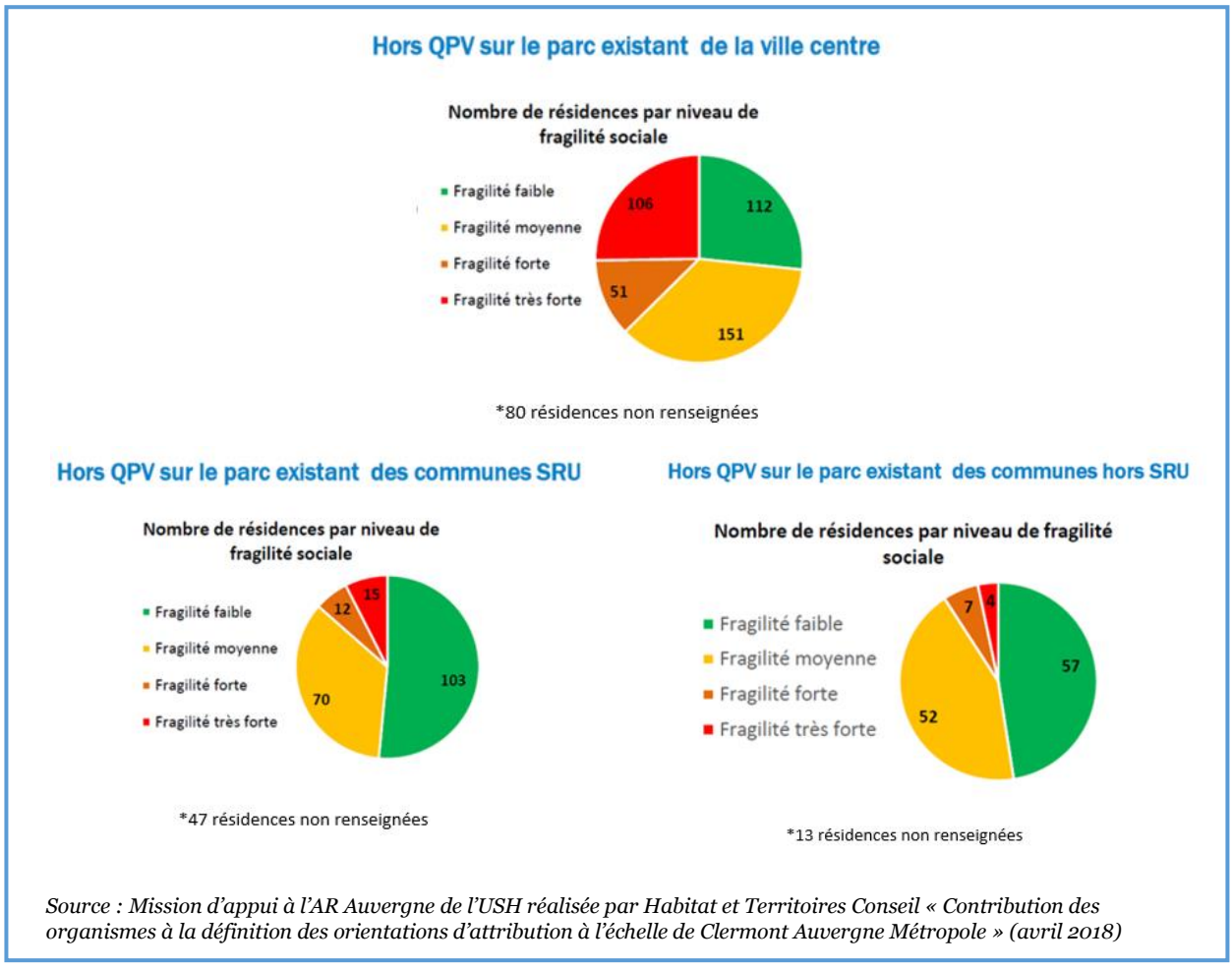
L'indice de fragilité des résidences

Dans le cadre des travaux de la conférence intercommunale du logement, les bailleurs sociaux ont réalisé une classification des résidences en fonction de leur niveau de fragilité afin d'objectiver la fragilité sociale des résidences et la capacité des bailleurs à intégrer les objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté en matière d'attribution dans une logique de réduction des inégalités à l'échelle métropolitaine.

Ainsi, un indice de synthèse a été constitué à partir des 5 indicateurs suivants issus de l'enquête relative à l'occupation du parc social (OPS 2016) :

- La part des ménages dont le revenu est inférieur à 20% des plafonds HLM (26% à l'échelle de l'EPCI),
- La part des ménages dont le revenu est inférieur à 40% des plafonds HLM (38%),
- La part des ménages bénéficiaires d'une aide au logement (40%),
- La part des actifs sans emploi (50%),
- La part des occupants en emploi titulaire d'un emploi précaire (18%).

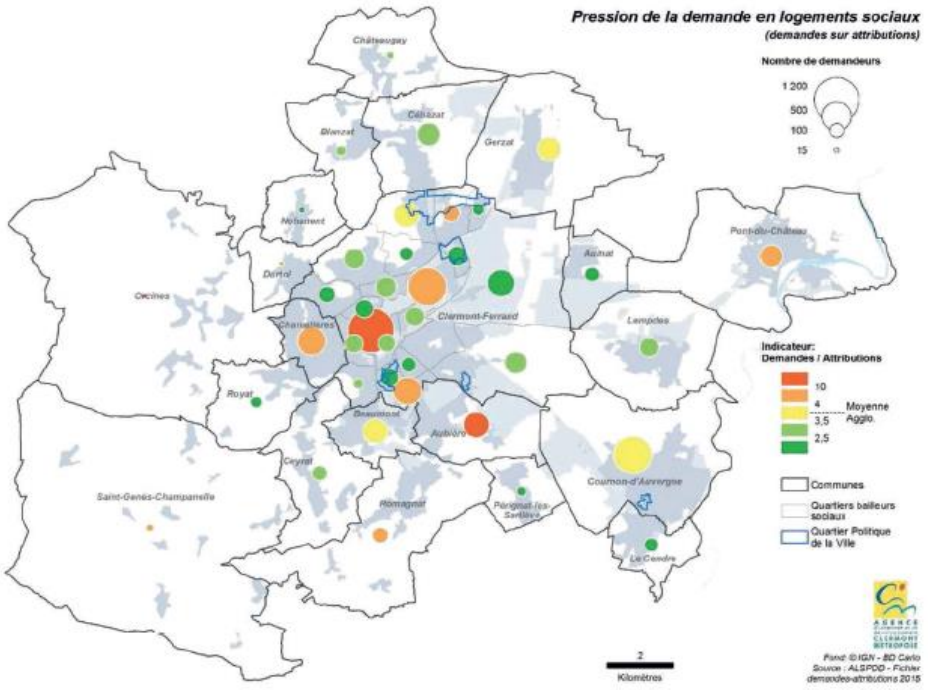
Il en ressort l'analyse suivante sur la répartition des résidences selon leur indice de fragilité.



Source : Mission d'appui à l'AR Auvergne de l'USH réalisée par Habitat et Territoires Conseil « Contribution des organismes à la définition des orientations d'attribution à l'échelle de Clermont Auvergne Métropole » (avril 2018)

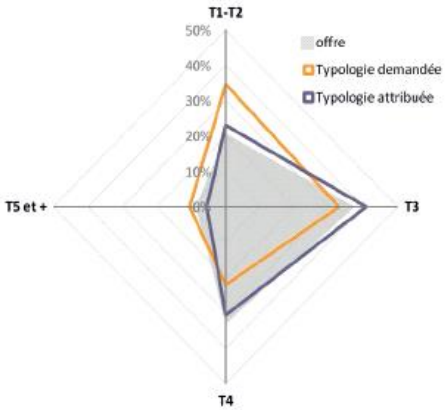
L'état de la demande au regard des attributions : une tension modérée

Si la tension sur la demande est modérée (3 738 attributions pour 13 496 demandeurs en 2017 selon le fichier partagé, soit une tension de 3,7), on observe néanmoins que celle-ci est très variable entre les communes, reflétant là encore des déséquilibres à l'échelle de la Métropole. En effet, **les communes les plus demandées sont Clermont-Ferrand, Cournon-d'Auvergne, Chamalières, Aubière et Cébazat**. De plus, la pression sur la demande varie également fortement **entre les quartiers de la ville-centre**.



Source : Diagnostic du territoire réalisé par l'agence d'urbanisme, novembre 2017

Par ailleurs, la demande portant plus sur les petits logements, on observe une forte tension sur ces segments du parc. En effet, plus d'un tiers de la demande s'oriente sur les T1 et les T2 mais l'offre correspondante s'avère insuffisante malgré une réorientation récente de la production. De la même manière, 11% des demandes concernent des grands logements alors que ceux-ci ne représentent que 9% du parc. A l'inverse, les demandes de T3 et de T4 semblent bien satisfaites (*cf.* schéma ci-contre).



Concernant le profil des demandeurs, 40% sont des personnes seules et près de 50% sont des familles (dont 27% de familles monoparentales et 13% de familles nombreuses). Les demandeurs sont plutôt jeunes : 54% ont moins de 40 ans et seulement 8% ont plus de 65 ans. De plus, les ménages jeunes voient leur demande globalement mieux satisfaite que les personnes de plus de 65 ans, qui ne représentent que 6% des attributions. Cela peut notamment témoigner d'un besoin de logements adaptés. De plus, 40% des demandeurs sont déjà locataires du parc social, 30% sont hébergés chez un tiers, 20% sont locataires du parc privé et 7% sont sans logement.

De plus, l'analyse de la demande met en évidence la **précarité des demandeurs de logement social à l'échelle de la métropole**. En effet, parmi les 13 496 demandeurs enregistrés en 2017, les 25% les plus précaires disposaient de ressources inférieures ou égales à 600€ par mois et par unité de consommation. Le deuxième quartile s'élevait à 915€ par mois et par unité de consommation et le 3e quartile à 1 250€ par mois et par unité de consommation. Ainsi, **plus de 50% des demandeurs se situent en-dessous du seuil de pauvreté** (1 015€ mensuel en considérant un seuil à 60% du revenu médian national). On note également que les demandeurs dont les ressources sont les plus faibles ciblent de façon encore plus notable la commune de Clermont-Ferrand dans leur demande et spécifiquement les quartiers prioritaires. Enfin, les demandeurs apparaissent plus précaires qu'à l'échelle du Grand Clermont[4] : 80% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS, contre 70% à l'échelle du Grand Clermont, 53% sont au chômage, contre 43% à la même échelle de comparaison et 26% sont bénéficiaires du RSA, contre 17%.

Si la demande apparait très précaire, on observe que **les ménages modestes sont bien pris en compte dans les attributions**. En effet, près de 60% des attributions (pour 55% des demandes) concernent des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS. Les publics les plus vulnérables semblent bien pris en charge puisque 28% des attributions concernent des ménages sans logement ou en situation de perte imminente de leur logement alors qu'ils représentent 22% des demandeurs. On note cependant un **risque de fragilisation de certains secteurs** puisque 32% des attributions bénéficiant à des ménages du premier quartile sont réalisées dans des résidences d'ores et déjà fragiles ou très fragiles selon la classification réalisée par les organismes. En revanche, on note que la demande des ménages sans activité ou au chômage est proportionnellement moins satisfaite (respectivement 33% demandeurs pour 22% des attributaires et 20% des demandeurs pour 16% des attributaires).

Enfin, concernant l'origine géographique des demandeurs, 80% viennent de la métropole. S'agissant des attributions : 71% sont réalisées à Clermont-Ferrand, 6% à Cournon-d'Auvergne, 4% à Beaumont, 3% à Aubière et 2% ou moins dans l'ensemble des autres communes.

Les principaux enjeux de rééquilibrage

Les éléments de diagnostic mettent en évidence **plusieurs facteurs des déséquilibres sociaux observés au sein du territoire.**

Au regard de la structure du parc et de l'offre de logements locatifs sociaux, il peut être identifié **un risque de polarisation des attributions aux ménages modestes dans certains quartiers et dans certaines résidences**, du fait de la répartition des niveaux de loyers notamment. Les déséquilibres tendent à être atténués du fait de la réorientation récente de la production ces dernières années au sein des communes disposant d'une faible offre de logements sociaux ainsi que vers la production de petits logements. **Si une dynamique en faveur de la réduction des déséquilibres est déjà enclenchée, il s'agira d'un enjeu majeur du futur Programme Local de l'Habitat devant être élaboré pour la période 2020-2025.**

[4] Le Grand Clermont regroupe les EPCI suivants : Clermont Auvergne Métropole, Riom Limagnes Volcans, Billom communauté, Mond'averne Communauté

Dans le cadre de l'application de loi Egalité et Citoyenneté, et compte tenu du resserrement de la géographie prioritaire, apparait également un risque de fragilisation des résidences ou des quartiers d'ores et déjà fragiles en dehors des quartiers prioritaires. Ainsi, une attention particulière devra être portée sur les résidences qualifiées de très fragiles ainsi que sur les quartiers de veille active ou les anciennes zones urbaines sensibles[5]. En effet, il convient de garantir la pérennité des actions menées au sein de ces quartiers et ayant permis leur sortie de la géographie prioritaire. Il s'agit également de veiller au risque de fragilisation de certains quartiers, notamment de la ville centre, dans lesquels les secteurs de mixité sociale conduisent à développer le parc social qui y est déjà important. Ainsi, il ressort **un enjeu de territorialisation fine des objectifs d'attribution afin d'élargir l'accès des plus modestes au parc social hors des quartiers prioritaires en garantissant le droit au logement et en veillant au risque de fragilisation de certains quartiers.**

Par ailleurs, les demandeurs de logements du territoire étant très précaires (pour rappel, plus de 50% se situent en dessous du seuil de pauvreté), **l'enjeu de l'accompagnement de ces publics est important afin de garantir l'accès et le maintien dans le logement de ces publics**. Il s'agira ainsi de bien articuler les orientations du document cadre et les engagements définis dans la convention intercommunale d'attributions avec le plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des publics défavorisés (PDALHPD) et avec les actions menées localement par les centres communaux d'action sociale (CCAS). Concernant les objectifs d'attributions hors QPV, une attention particulière devra notamment être portée aux ménages du deuxième quartile de la demande.

Considérant le phénomène de sous-occupation des logements et la tension pour les demandeurs les plus âgés, apparait également un enjeu sur la mobilité au sein du parc, les mutations représentant 40% des demandes. Ainsi, une réflexion devra être engagée sur l'adaptation des logements. Celle-ci pourra notamment s'appuyer sur les observations qui seront partagées dans les instances de la CIL (*cf.* ci-après) et sur les actions menées par la Métropole, avec l'ensemble de ses partenaires, pour faciliter le partage de connaissances sur les déséquilibres, les évolutions et l'identification de leviers d'actions.

Enfin, les **projets de renouvellement urbain engagés au sein du territoire devront, eux-aussi, favoriser la mixité sociale et renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires**. Les études urbaines en cours prévoient un volume d'environ 1 200 démolitions, soit a minima 1 200 relogements au titre des trois programmes nationaux de renouvellement urbain (La Gauthière, Les Vergnes et Saint-Jacques-Nord). Il s'agit d'un enjeu majeur des années à venir, le relogement devant notamment contribuer au rééquilibrage de peuplement à l'échelle de l'agglomération.

Les constats soulignés ci-avant montrent la nécessité de mobiliser des leviers d'action publique complémentaires pour favoriser un rééquilibrage social et territorial ainsi qu'un accompagnement plus fin des choix résidentiels. Il s'agit ainsi de diversifier les réponses apportées aux ménages plus fragiles (accès à l'ensemble des territoires et des parcs de logement de la métropole) tout en redonnant de l'attrait à certains secteurs pour les ménages moins captifs et en diversifiant l'offre.

[5] A noter que dans le cadre de la loi ELAN, l'objectif concernant les attributions pour les ménages du 1er quartile porte sur les territoires hors QPV et hors anciennes zones urbaines sensibles, jusqu'à fin 2020.

Partie 2 : Orientations et modes opératoires

La Convention Intercommunale d'Attribution doit décliner sur le territoire plusieurs objectifs quantitatifs d'attribution fixés par la loi. Les stratégies d'attribution définies dans le cadre de la CIL doivent permettre de renforcer la mixité sociale tout en continuant de bien répondre aux demandes des ménages prioritaires. Ces deux ambitions doivent pouvoir être conciliées dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution.

Ainsi, le présent document cadre définit des orientations stratégiques devant favoriser le rééquilibrage social à l'échelle de l'agglomération et améliorer la gestion des attributions afin de garantir l'accès à un logement à l'ensemble des demandeurs. Ces orientations permettent de définir les engagements dans le cadre de la CIA.

Une mise en cohérence de l'action métropolitaine en faveur de la mixité sociale et du droit au logement

Le bilan des attributions au regard des objectifs réglementaires

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 dite loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté dispose qu'au moins 25% des attributions annuelles hors quartiers prioritaires suivies de baux signés doivent être réalisées au bénéfice des ménages aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs[6]. Ces derniers représentent les ménages dont les revenus sont inférieurs au premier quartile de la demande fixé à l'échelle métropolitaine, par arrêté préfectoral[7]. Ainsi, en 2017, le **seuil du 1er quartile** s'élevait à 7 206€/UC/an, soit 600€ par mois. En 2018, il est fixé à **7 340€/UC/an**.

En 2017, 3 800 attributions suivies de baux signés ont été réalisées à l'échelle de la Métropole. Parmi ces attributions :

- 3 270 ont été réalisées en dehors d'un quartier prioritaire de la ville dont 424 ont bénéficié à des ménages du premier quartile de la demande, soit **13% des attributions hors QPV[8]** ;
- 530 ont été réalisées au sein d'un quartier prioritaire de la ville dont 380 ont bénéficié à des ménages des trois autres quartiles, soit **72% des attributions en QPV**, et 150 à des ménages du premier quartile, soit 28%.

Ainsi, 394 attributions sont manquantes en 2017 pour atteindre l'objectif de 25% des attributions hors QPV à des ménages du premier quartile. A l'inverse, l'objectif d'attributions au sein des quartiers prioritaires est atteint.

Enfin, concernant **l'objectif d'attributions aux ménages prioritaires, les engagements et bilans s'établissent à ce jour à l'échelle du département du Puy-de-Dôme pour le contingent préfectoral et sur le territoire métropolitain pour l'accord collectif départemental**. S'agissant du contingent de l'Etat, des conventions de délégation du contingent préfectoral ont été signées entre l'Etat et chaque bailleur présent au

[6] Les ménages relogés hors QPV dans le cadre du NPNRU contribuent également à l'atteinte de cet objectif.
[7] A noter que le projet de loi ELAN prévoit que le niveau du premier quartile soit défini par un arrêté du Ministre en charge du logement.
[8] Ces chiffres sont issus du fichier partagé de la demande mais diffèrent légèrement des éléments issus du système national d'enregistrement de la demande communiqué par l'Etat (12,8% d'attributions hors QPV à des ménages du premier quartile en 2017). Le fichier partagé enregistre un léger décalage avec le SNE du fait de radiations tardives.

sein du territoire pour la période 2015-2019 et fixent un objectif départemental[9]. Les bailleurs réalisent des bilans trimestriels qui montrent qu'ils dépassent les objectifs assignés chaque année. Ainsi, **en 2017, 32% des attributions ont bénéficié à des ménages prioritaires à l'échelle du département au titre de la délégation du contingent préfectoral**. Concernant les autres réservataires, aucun suivi n'était assuré avant la promulgation de la loi Egalité et Citoyenneté. On peut simplement noter que pour atteindre l'objectif de la loi, 25% des attributions pour chaque réservataire et bailleur, soit 37,75%[10]. **1 411 ménages prioritaires** auraient dû se voir attribuer un logement en 2017. Ainsi, il convient de souligner un enjeu de repérage de ces ménages au sein du fichier partagé et de suivi, *a posteriori,* des attributions. Ce point pourrait être inscrit dans le cadre des conventions entre bailleurs et réservataires. Cet objectif sera suivi à l'avenir dans le cadre des bilans annuels présentés en CIL.

Une stratégie métropolitaine

Les orientations définies dans le présent document cadre doivent permettre d'atteindre les objectifs quantitatifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté, mais également de rendre plus cohérente l'intervention des acteurs de l'habitat en faveur d'un plus grand équilibre social et territorial notamment par :

- des **processus d'attributions partagés** et harmonisés entre les bailleurs et les réservataires,
- un **développement de l'offre territorialisé et diversifié** en fonction des enjeux spécifiques de chaque commune et quartier de la Métropole,
- une **gouvernance à l'échelle de la métropole,** échelle pertinente pour définir des orientations en matière de développement de l'offre et d'attributions visant à garantir mixité sociale, droit au logement et équité des demandeurs notamment quant à l'information et la satisfaction de la demande,
- un **accompagnement adapté** à l'ensemble des demandeurs et occupants du parc social métropolitain.

Enfin, ces orientations devront s'articuler avec les autres actions et politiques publiques menées par Clermont Auvergne Métropole afin de rendre cohérente, lisible et efficace la politique de l'habitat métropolitaine.

[9] Les réservations de l'Etat correspondent à 17% d'une assiette composée du flux des logements mis en service l'année N et des logements remis en location l'année N-2.
[10] 100% du contingent préfectoral correspondant à 17% des attributions en flux et 25% des attributions restantes réalisées par les autres réservataires ou bailleurs.

Les orientations visant à renforcer la mixité sociale

Orientation n°1 : *Atteindre l'objectif de 25% d'attribution hors QPV, et hors ZUS jusqu'en 2021, aux ménages du premier quartile, auquel devra contribuer chaque réservataire.*

Orientation n°2 : *Favoriser les attributions aux ménages du premier quartile en dehors des résidences les plus fragiles et en dehors des anciennes zones urbaines sensibles.*

Orientation n°3 : *Au-delà du premier quartile, porter une attention particulière aux attributions aux demandeurs du deuxième quartile, tant en termes de localisation que de satisfaction de ces demandes.*

La loi ELAN (en cours d'examen par le Conseil constitutionnel) prévoit que l'objectif d'attributions aux ménages du premier quartile soit défini sur un périmètre hors QPV et hors ZUS. Néanmoins, les analyses présentées ici ont été réalisées hors QPV uniquement du fait de l'absence de données disponibles sur les attributions réalisées hors ZUS. Ainsi, cette évolution devra être prise en compte dans le cadre des travaux de la CIL et de la mise en œuvre de la future convention intercommunale d'attribution. Il s'agira de mettre en œuvre des outils de suivi permettant d'analyser la demande et les attributions sur ce périmètre.

A ce jour, il apparait, au regard de la structure actuelle du parc social et notamment des niveaux de loyers, que l'objectif de 25% des attributions de logements sociaux hors QPV bénéficiant à des ménages du premier quartile de la demande ne pourra être atteint que progressivement grâce à la mobilisation de différents leviers. Les présentes orientations visent donc à définir ces leviers, sur lesquels les signataires de la CIA s'engageront afin d'atteindre cet objectif.

En effet, la capacité à atteindre l'objectif de 25% est conditionnée par l'offre de logements locatifs sociaux hors quartiers prioritaires et en particulier avec des niveaux de loyers adaptés. Pour accueillir les ménages du premier quartile, les logements doivent avoir un niveau de loyer abordable afin d'assurer un reste à vivre suffisant pour le ménage.

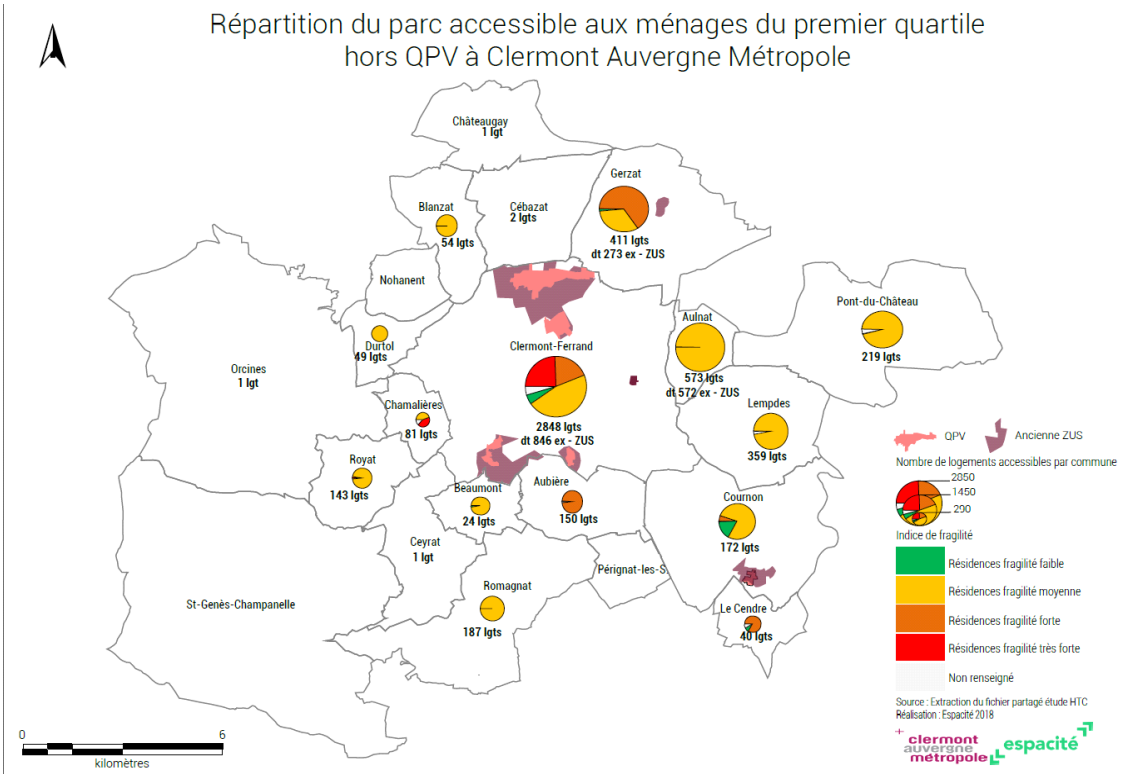
Afin d'observer la capacité du territoire à répondre à cet objectif, un montant du loyer maximum, par typologies de logement, acceptable pour les ménages du premier quartile de la demande de Clermont Auvergne Métropole peut être estimé. En fonction du profil des ménages et des typologies, **le seuil de bas loyer varie de 138€ pour un T1 à 556€ pour un T5 pour une moyenne de 4,5€/m²** de surface habitable hors charge**.** On note cependant que ces seuils théoriques peuvent être relativisés puisque des attributions de logements dont le loyer est supérieur bénéficient à des ménages ayant des niveaux de ressources au niveau du premier quartile.

Loyers maximums par typologie

Typologie de logements	Surface (m²)	Loyer maximum
T1	32,61	138€
T2	48,73	220€
T3	65,05	286€
T4	78,10	398€
T5	93,69	474€
T6	108,11	551€

Source : RPLS 2016, Espacité 2018

Partant de cette analyse, on obtient alors **un stock de logements accessibles de 11 288 logements dont 5 315 situés en dehors d'un quartier prioritaire** (dont 1 691 situés dans une ancienne ZUS) et répartis de la manière suivante au sein du territoire :



Source : RPLS 2016, étude de l'AR HLM relative aux capacités d'accueil du parc
Traitements statistiques et cartographie réalisés par Espacité

Afin d'évaluer le stock de logements libérés tous les ans, un taux de rotation moyen sur 3 ans de 12% a été considéré (calculé par les bailleurs sociaux dans le cadre de l'étude relative à la classification des résidences). Ainsi, **820 logements locatifs sociaux situés en dehors d'un QPV se libéreraient tous les ans à un niveau de loyer accessible pour le premier quartile**.

Parmi ces logements, tous ne répondent pas nécessairement aux besoins des demandeurs. En effet, si l'on rapproche les compositions familiales des demandeurs et les typologies de logements, on obtient la répartition suivante : 41,5% des demandeurs du premier quartile du territoire ont besoin d'un T1 ou d'un T2, 23,3% d'un T3, 17,1% d'un T4, 10,1% d'un T5 et 8% d'un T6. Si l'on analyse les typologies des logements à bas loyers situés hors QPV et leur rotation, on obtient alors le schéma suivant :

Rapprochement des composition familiales des demandeurs et des typologies		Soit pour 820 attributions hors QPV au premier quartile, nombre de logements nécessaires	et nombre de logements à loyers accessibles au 1er quartile libérés / an	Nombre de logements +/-
T1 et T2	41,5%	340	34	- 306
T3	23,3%	191	168	- 23
T4	17,1%	140	346	+ 206
T5	10,1%	83	74	- 9
T6	8%	66	6	- 60

Les demandeurs du premier quartile demandant principalement des petites typologies, on observe un déficit de petits logements accessibles aux ménages du premier quartile. Ainsi, **la structure du parc ne permet pas de satisfaire la demande des ménages du premier quartile**. En effet, le stock de logements libérés annuellement enregistre un déficit de petits logements (T2 notamment) et, à l'inverse, une sur-offre de T4. Ainsi, en mobilisant l'ensemble du parc situé hors QPV et libéré annuellement, conformément aux besoins des demandeurs, 487 attributions pourraient bénéficier à des ménages du premier quartile, soit 15% des attributions réalisées hors QPV, dont environ 150 (30%) au sein d'un quartier de veille ou d'une ancienne zone urbaine sensible. Il convient cependant de noter que, pour atteindre cet objectif, des logements situés dans des résidences fragiles ou très fragiles devraient être mobilisés.

Les analyses réalisées concernant les capacités d'accueil des ménages les plus pauvres dans le parc social démontrent que la structure actuelle du parc (niveaux de loyers, taux de rotation et typologies disponibles) ne permet pas d'atteindre l'objectif annuel de 25% d'attributions hors QPV à des ménages du premier quartile[11]. De plus, une partie des logements libérés annuellement seraient situés dans des résidences fragiles ou au sein de quartiers récemment sortis de la géographie prioritaire sur lesquels il convient de maintenir une vigilance particulière afin de ne pas les fragiliser à nouveau. Néanmoins, les partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement souhaitent **engager une dynamique nouvelle au sein territoire afin d'atteindre cet objectif ambitieux** au regard des caractéristiques du parc et de la demande sur la métropole. Ainsi, au-delà du parc existant, l'objectif d'attributions hors QPV aux ménages précaires peut être poursuivi en **mobilisant d'autres leviers**, tels que la production d'une offre à bas loyers en dehors de ces quartiers, un travail sur les mutations au sein du parc social ou encore la modulation des loyers notamment pour les typologies déficitaires. Le présent document cadre propose donc de définir les leviers et moyens à mobiliser qui permettront d'atteindre l'objectif de 25% d'attributions hors QPV à des ménages du premier quartile. Un suivi de l'atteinte de ces objectifs ainsi que des bilans réguliers au sein des instances de la CIL devront permettre de mesurer les évolutions et les progrès accomplis.

Orientation n°4 : Mobiliser l'ensemble des leviers locaux pour permettre l'atteinte de l'objectif de 25% :

- Poursuivre la production d'une offre de logements à très bas loyer en ciblant prioritairement les petites typologies hors QPV,
- Fixer un objectif ambitieux de relogement hors QPV des ménages impactés par le NPNRU (au moins 50%),
- Développer de nouvelles actions en faveur des mutations au sein du parc,
- Engager une réflexion sur la possibilité de moduler ponctuellement quelques loyers.

- **La production neuve**

Concernant la production neuve, sur les quatre dernières années, 604 agréments PLAI ont été délivrés pour la construction de typologies « déficitaires », dont 36 T1, 272 T2 et 296 T3, soit en moyenne 77 T1 et T2 et 73 T3 par an. Ainsi, il est proposé de mobiliser le parc neuf à hauteur de :

[11] Pour rappel, en considérant les logements accessibles et conformes aux besoins des ménages libérés annuellement, un taux de 15% pourrait être atteint.

- 30% des PLAI en typologies déficitaires agréés la première année,
- 50% les années suivantes, soit environ 40 T2 et 35 T3 par an.

De plus, il est fait l'hypothèse que la production de typologies manquantes à bas loyers augmentera à partir de 2022, à la suite de l'adoption du nouveau PLH en 2020. Ainsi, environ 500 logements neufs livrés sur la période de la convention intercommunale d'attributions devront contribuer à l'atteinte de l'objectif.

Pistes d'actions :

Par ailleurs, afin de favoriser le développement d'une offre neuve adaptée aux ménages du premier quartile, un système de minoration foncière ou une bonification des subventions publiques en fonction de certains critères (localisation, niveaux de loyers, etc.) pourraient être envisagés.

Enfin, le développement de la production neuve devra se faire en articulation avec les objectifs de programmation fixés par le PLH (*cf.* annexes) dans une logique de rééquilibrage global de l'offre à l'échelle de la Métropole. A noter, les territoires disposant déjà d'une offre importante de logements locatifs sociaux devront également contribuer à la production d'une offre de logements adaptés

- **Le relogement des ménages dans le cadre des NPNRU**

Les études urbaines en cours de réalisation pour les trois projets de renouvellement urbain prévoient un volume moyen de 1 200 démolitions, soit un minimum de 200 relogements par an pendant 6 ans. A noter que les relogements ont d'ores et déjà commencé dans le quartier Saint-Jacques. Pour ces premiers relogements, on observe d'ailleurs qu'une majorité sont réalisés en dehors d'un quartier prioritaire de la ville. Considérant qu'une partie des ménages souhaiteront rester au sein de leur quartier (attachement au quartier, repères, etc.) et que les ménages à reloger auront besoin, eux-aussi, des petites typologies, il est proposé de mobiliser :

- 20% des relogements réalisés les deux premières années, soit 40 attributions en 2019 et en 2020,
- 40% des relogements les quatre années suivantes, considérant notamment que la production neuve permettre d'augmenter le stock de logements accessibles hors QPV, soit 80 attributions à partir de 2021.

Par ailleurs, **les modalités de relogement** tiendront compte des règles définies par l'ANRU et partagées par l'ensemble des partenaires dans la charte partenariale de relogement de la Métropole, et de la déclinaison des accompagnements et des aides prévus dans le protocole inter-bailleurs, ainsi que dans le protocole sur les modalités pratiques de relogement en lien avec les associations de locataires sur l'agglomération clermontoise (*cf.* annexes).

Le suivi et le pilotage des relogements, prévus par la charte partenariale, s'organisent de la manière suivante, dans le cadre d'une gouvernance pilotée la Métropole :

- un comité de suivi relogements (à minima tous les 3 mois) pouvant rendre compte de ses travaux au comité technique et un comité de pilotage NPNRU. Ce comité de suivi doit également anticiper les problématiques sociales et de santé ainsi que les situations d'hébergement de ménages non titulaires d'un bail et identifier l'offre à mobiliser puis envisager une analyse d'évaluation de l'impact des relogements, notamment sur les équipements publics ;
- un groupe opérationnel, notamment en charge du suivi des ménages qui cumulent des difficultés sera décliner par territoire une fois par mois.

L'articulation sera faite avec les orientations en matière d'attribution établies par la CIL et leur suivi. En effet, une analyse fine de la situation sociale et des souhaits de relogements de toutes les familles (en amont du relogement) permet de croiser les besoins en logements (mobilisation d'une offre de logement et d'un accompagnement adapté) avec les enjeux de la conférence intercommunale du logement afin d'anticiper et de faciliter les parcours résidentiels.

Pour rappel, les principes retenus sont les suivants :

- une information et une concertation de qualité avec les ménages et leurs représentants ainsi qu'un accompagnement des locataires tout au long de la démarche,
- des relogements favorisant les parcours résidentiels positifs des locataires et correspondant aux choix résidentiels des ménages en particulier le souhait formulé quant à la localisation du logement,
- des relogements effectués dans des conditions financières adaptées aux ressources des ménages,
- des opérations de relogement guidées par la recherche de la mixité sociale et des équilibres de peuplement,
- le recours à la solidarité intercommunale et inter-bailleurs.

- **Les mutations**

Si les demandes de mutation semblent relativement bien satisfaites au sein du territoire, il s'agit d'un levier majeur à mobiliser pour contribuer à l'atteinte des objectifs quantitatifs et à la réalisation des parcours résidentiels des occupants du parc social.

Ainsi, la satisfaction des demandes de mutation pourrait être amélioré afin de :

- libérer des logements sociaux accessibles aux ménages du premier quartile et occupés par des demandeurs de mutations ;
- satisfaire les demandes des ménages du premier quartile déjà locataires du parc social ;
- accompagner les parcours résidentiels des ménages dans et hors les quartiers prioritaires de la ville et augmenter les opportunités résidentielles de l'ensemble des ménages.

Pistes d'action :

Les critères de priorités pour la gestion des mutations pourront être harmonisés dans le cadre de la CIL. Notamment, des actions spécifiques pourraient être envisagées pour renforcer l'adaptation des logements à la situation des demandeurs, afin de traiter par exemple les situations de sous-occupation des grands logements, très marquées sur le territoire.

- **Garantir le maintien d'une offre à bas niveau de loyer**

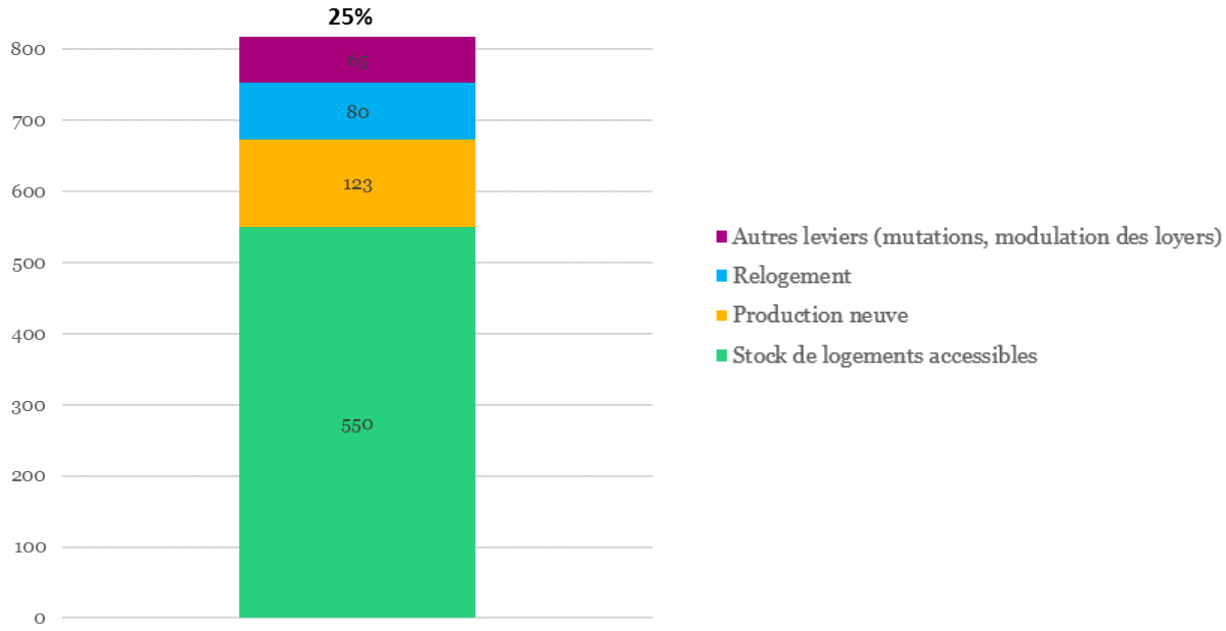
Des réflexions ont été initiées dans le cadre des travaux de la conférence intercommunale du logement, et devront être précisés dans la convention intercommunale d'attribution, autour des sujets suivants :

- les minorations de loyer permises par l'ANRU dans le cadre du relogement des ménages dont le logement est démoli par les projets NPNRU;

- l'articulation entre les stratégies de vente des organismes HLM (en cas de ventes de logements à bas niveaux de loyer) et la nécessité de garantir le maintien d'une offre à bas loyer ;
- les éventuelles politiques de remises au plafond à la relocation (au regard de la tension sur l'offre et des contraintes financières des bailleurs),
- les possibilités de mise en œuvre de la nouvelle politique des loyers notamment pour adapter le niveau des loyers des petites typologies, considérant les besoins des ménages.

La mobilisation de l'ensemble de ces leviers devrait permettre d'atteindre, à terme, l'objectif de 25% d'attributions hors QPV bénéficiant à des ménages du premier quartile selon le schéma suivant :

Dimensionnement annuel des leviers pour atteindre l'objectif de 25% d'attributions hors QPV aux ménages du premier quartile



L'ensemble des partenaires de la CIL devront contribuer à l'atteinte de l'objectif. Les instances de la CIL devront également permettre de réaliser des bilans réguliers des objectifs atteints et réorienter, si nécessaire, la mobilisation de ces leviers notamment en lien avec les outils locaux de la politique de l'habitat et du logement. Enfin, afin de mesure l'impact de l'application de la réforme des attributions sur le parc social et son occupation, la fragilité du parc pourra être réévaluée tous les deux ans.

Dans un souci de rééquilibrage à l'échelle de la métropole, et comme demandé par le cadre législatif et règlementaire de la CIA, il convient de définir des **objectifs territorialisés par commune et par quartier pour la ville de Clermont-Ferrand**. Les membres de la CIL propose de définir ces objectifs à partir des quatre critères suivants :

- la **part des résidences fragiles et très fragiles** au sein du parc de la commune / des quartiers de la demande,
- la **part des ménages situés sous le seuil de pauvreté** par commune / quartier de la demande pour Clermont-Ferrand

- la **présence ou non d'un quartier prioritaire ou d'une ancienne ZUS**,

- le **nombre de logements accessibles hors QPV** situés sur le périmètre de la commune / quartier de la demande pour Clermont-Ferrand.

Ainsi, ces critères serviront à la définition d'une typologie des communes et des quartiers de Clermont-Ferrand. Cette typologie sera précisée dans la convention intercommunale d'attribution. Pour chaque type, sera défini **un taux d'attributions hors QPV devant bénéficier aux ménages du premier quartile de la demande afin d'atteindre l'objectif de 25% à l'échelle de la métropole**. Afin de tenir compte des capacités du territoire, les principes suivants pourront être retenus :

- dans les territoires les moins fragiles, les logements libérés situés en dehors d'un quartier prioritaire et qualifiés comme accessibles aux ménages du premier quartile seront mobilisés au maximum. A noter que le nombre de logements mobilisés par commune sera corrélé au nombre de logements sociaux libérés, ce qui signifie qu'il sera faible pour certaines communes.

- les territoires les plus fragiles contribuent moins à l'objectif afin de ne pas renforcer les fragilités, à l'inverse, les territoires les moins fragiles contribuent le plus afin de favoriser le rééquilibrage social.

Cette territorialisation devra être mise en cohérence avec les objectifs de production neuve définies dans le prochain PLH, aussi bien concernant le parc social que le parc privé, mais également avec les futures conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux. Enfin, la convention intercommunale d'attribution devra définir des objectifs par bailleurs sociaux permettant l'équité entre les organismes.

Par ailleurs, afin de poursuivre le rééquilibrage social à l'échelle de la métropole, la conférence intercommunale du logement a défini des orientations visant à diversifier la population au sein des quartiers prioritaires mais aussi à les rendre plus attractifs pour l'ensemble des demandeurs de logements sociaux.

Orientation n°5 : *Réserver au moins 50% des attributions aux ménages des deuxième, troisième et quatrième quartile dans les quartiers prioritaire**s***

Orientation n°6 : *Analyser la répartition des attributions par quartile au sein des QPV afin de favoriser le rééquilibrage à l'échelle de la Métropole*

Orientation n°7 : *Mobiliser les leviers visant à renforcer l'attractivité des quartiers :*

- Mobiliser les projets du NPNRU,
- Poursuivre les actions en faveur des parcours résidentiels et favoriser les échanges de bonnes pratiques entre les organismes,
- Déployer, dans l'ensemble des QPV, une démarche de gestion urbaine de proximité et de prévention qui contribue à l'attractivité des quartiers.

Le taux d'attribution aux ménages des 3 autres quartiles en QPV prévu à défaut par la loi étant dépassé au sein du territoire, Clermont Auvergne Métropole et les partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement souhaitent maintenir comme objectif le taux prévu par la loi,

soit 50%. La fixation de ce taux ne doit pas conduire à la diminution des attributions bénéficiant à des publics « diversifiés » au sein des QPV et doit garantir la satisfaction de l'ensemble des ménages du premier quartile, conciliant ainsi les objectifs de droit au logement et mixité sociale. Néanmoins, considérant le faible niveau de ressources des ménages du deuxième quartile, **il est proposé d'analyser la répartition des attributions réalisées par quartile au sein des QPV afin de favoriser le relogement de ces ménages dans des quartiers moins fragiles et ainsi participer au rééquilibrage métropolitain**.

De plus, les partenaires de la CIL souhaitent également favoriser des actions au sein des quartiers de la politique de la ville afin de renforcer leur attractivité. Pour ce faire, Clermont Auvergne Métropole souhaite une mobilisation ambitieuse des projets de renouvellement urbain et le déploiement d'une gestion urbaine de proximité, mais également un engagement des bailleurs pour le partage des échanges de bonnes pratiques, notamment en matière de commercialisation active.

Enfin, afin de favoriser l'atteinte de ces objectifs, de garantir l'adaptation entre les besoins des ménages et les attributions réalisées et de participer à l'objectif de rééquilibrage, les partenaires souhaitent également à être attentifs aux points de vigilance suivant lors des commissions d'attributions de logement :

- **la localisation de la demande afin de mieux prendre en compte les choix résidentiels tout en favorisant l'atteinte des objectifs d'attributions** : il s'agira à la fois de favoriser l'attribution d'un logement dans un territoire souhaité par le demandeur mais également de mener des actions visant à l'attractivité des logements accessibles pour les ménages du premier quartile ou, à l'inverse, des quartiers prioritaires pour les autres quartiles ;

- **le fonctionnement de la résidence** : considérant que certaines résidences sont d'ores et déjà fragiles ou en voie de fragilisation, les membres des CAL devront veiller à prévenir ces phénomènes. Il s'agira ainsi de prendre en compte le fonctionnement social des résidences, au-delà des caractéristiques économiques de leurs occupants ;

- **le niveau de desserte du logement** : notamment pour les attributions de logements bénéficiant à des ménages précaires, les CAL devront être attentives à l'accessibilité des logements et aux capacités des ménages à se déplacer et ainsi accéder aux services, emplois, etc. ;

- la présence de **services accessibles** dans la commune ou dans le quartier ;

- les capacités d'accompagnement social du territoire, notamment en lien avec les actions du PDALHPD et le travail des CCAS.

La prise en compte de ces points d'attention par les processus et instances de gestion de la demande et des attributions de logements ainsi que les engagements de chacun des partenaires pour l'atteinte des objectifs témoignent de la volonté d'une harmonisation des pratiques à l'échelle métropolitaine afin de concilier des parcours résidentiels positifs, la mixité sociale et le droit au logement.

Les orientations visant à renforcer le droit au logement

Orientation n°8 : *Engager un travail collectif sur l'analyse de la demande en logement social des publics prioritaires et sur les attributions bénéficiant à ces ménages afin d'identifier des profils de ménages à prioriser.*

Orientation n°9 : *Pour chaque réservataire et pour les bailleurs sociaux, réaliser 25% d'attributions aux ménages reconnus DALO et à défaut aux autres ménages prioritaires mentionnés à l'article L. 441-1 du CCH*

Concernant l'objectif d'attributions aux ménages prioritaires qui doit être tenu par l'ensemble des réservataires, un bilan n'est disponible qu'à l'échelle départementale pour l'année 2017 et pour les années précédentes. Néanmoins, il convient de rappeler que le contingent préfectoral, représentant 17% du flux des logements mis en service l'année N et des logements remis en location l'année N-2, est entièrement délégué aux bailleurs sociaux[12]. Des conventions de délégations ont ainsi été signées entre l'Etat et chaque bailleur pour la période 2015-2019, en déclinaison desquelles les bailleurs sociaux réalisent des bilans semestriels auprès de l'Etat.

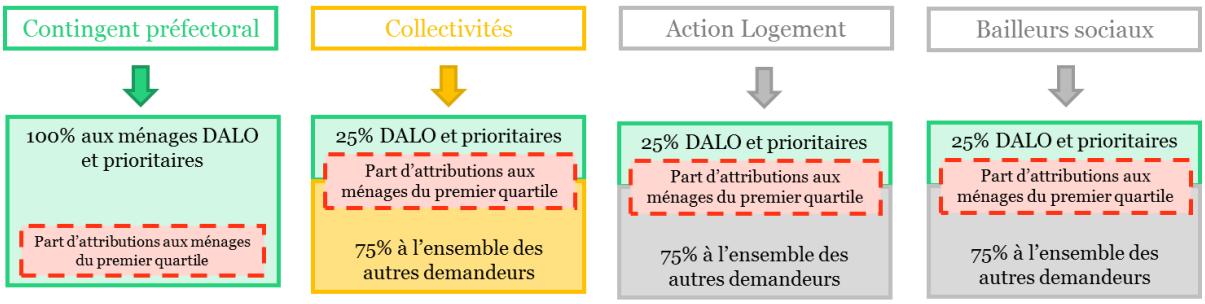
Les ménages bénéficiaires de ce contingent sont les suivants :

- les ménages DALO,
- les ménages relogés par les bailleurs sociaux dans le cadre de la mise à disposition d'une fraction du contingent préfectoral au bénéfice d'Action Logement au titre d'opérations en zone ANRU,
- à titre exceptionnel, certains ménages connaissant des difficultés particulières, d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence (hors DALO),
- les ménages à l'égard desquels le Préfet se trouve débiteur d'une obligation de relogement au titre de l'article L. 521-3-2 du CCH (logements insalubres, locaux impropres à l'habitation).

Viennent s'ajouter à ces ménages les bénéficiaires de l'accord collectif départemental (ACD) : les ménages titulaires de minima sociaux. En 2018, ce sont ainsi 1 211 attributions « prioritaires » qui devraient être réalisées par les bailleurs sociaux en application de ces conventions, dont 892 ménages à reloger au titre du contingent préfectoral et 319 ménages au titre de l'accord collectif départemental. A noter qu'à l'échelle de Clermont Auvergne Métropole, la convention intercommunale d'attribution, une fois agréée par le Préfet, se substituera à l'accord collectif départemental. Dorénavant, l'objectif de relogement des ménages prioritaires devra être partagé par l'ensemble des réservataires du parc social de la Métropole et des bailleurs sociaux pour le parc non contingenté.

[12] Assiette définie dans la convention de délégation du contingent préfectoral aux bailleurs.

On obtient alors le schéma suivant :



Les futurs réservataires, notamment la Métropole et le Département qui souhaitent respectivement créer un contingent, se verront alors appliquer les mêmes objectifs. La convention intercommunale d'attributions a vocation à orienter la définition de priorités d'attribution pour le contingent métropolitain ainsi que ces modalités de constitution.

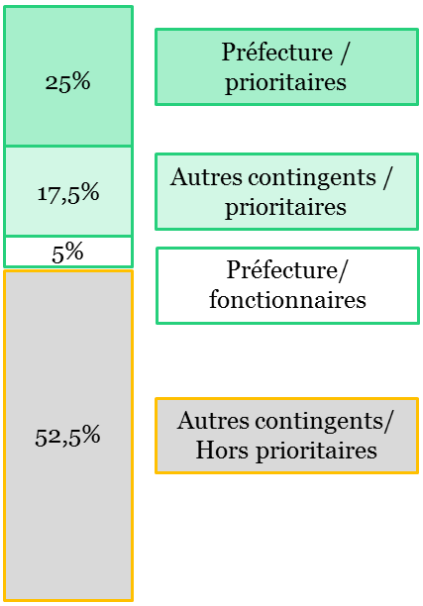
Ainsi, à l'échelle de Clermont Auvergne Métropole, les attributions aux ménages prioritaires, se réalisent selon le schéma ci-dessous.

Quels droits de réservation pour les ménages prioritaires ?

- La Préfecture détient au maximum 30% des droits de réservations :
  - 25% sont dédiées aux ménages prioritaires (DALO et autres prioritaires),
  - 5% aux fonctionnaires.

➡ Sur ce contingent, 100 % sont consacrés aux ménages prioritaires.

- Sur les 70% restants, les autres réservataires consacrent eux aussi 25% de leurs attributions à des ménages prioritaires (DALO, autres ménages prioritaires, CCH)
(soit 25% * 70% = 17,5% supplémentaire).



Il convient de rappeler que dans le cadre de la délégation du contingent préfectoral, les attributions réalisées au titre de ce contingent représentent aujourd'hui 17% du flux de l'ensemble des attributions.

Si la loi précise que ces attributions doivent bénéficier à des ménages reconnus DALO et aux autres publics prioritaires listés à l'article L. 441-1 du CCH, il apparait néanmoins que les ménages prioritaires font l'objet de définitions variées (*cf.* annexes) :

- les ménages DALO,
- les ménages prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH,

– les ménages prioritaires au titre du plan départemental d'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), élaboré pour la période 2017-2022.

Certains critères sont communs à chaque définition. Ainsi, les membres de la Conférence Intercommunale du Logement partagent le constat d'une harmonisation nécessaire des critères de priorité afin de garantir une plus grande fluidité des attributions. Il est ainsi décidé dans un premier temps de retenir les définitions prévues par la loi, en veillant au respect des orientations définies dans le PDALHPD. Des priorités locales pourront être définies à la suite de l'analyse de la demande et des attributions des ménages prioritaires. A noter que les attributions réalisées sur le contingent d'Action Logement devront toujours bénéficier à des ménages salariés.

De plus, un travail doit s'engager sur l'analyse de la demande des ménages prioritaires afin de pouvoir mieux y répondre et de mieux hiérarchiser les attributions bénéficiant à ces ménages. Ce travail pourra notamment s'appuyer sur le fichier partagé de la demande. Par ailleurs, le fichier permet, depuis 2018, de repérer les ménages prioritaires, il sera possible à l'avenir d'améliorer la connaissance de ces ménages et de réaliser un bilan annuel des orientations bénéficiant à ces ménages à l'échelle métropolitaine.

Partie 3 : La mise en œuvre et l'évaluation de l'atteinte de ces objectifs

Cette partie sera notamment précisée et détaillée dans la future convention intercommunale d'attributions.

Les outils de mise en œuvre de la réforme

Orientation n°10 : *Mettre en œuvre une observation partagée de la demande et des attributions de logements sociaux*, en s'appuyant notamment sur les données et outils de l'association du fichier partagé des bailleurs sociaux d'Auvergne (AFPBSA) et de l'agence d'urbanisme.

Orientation n° 11 : *Elargir l'accès au fichier partagé et le mobiliser* afin de :

- améliorer la connaissance de la demande et assurer un suivi des publics « cibles » de la convention intercommunale d'attribution (les ménages prioritaires et du premier quartile),
- mesurer l'atteinte des objectifs quantitatif,
- mesurer l'impact des attributions.

Orientation n°12 : *Actualiser périodiquement l'indice de fragilité des résidences* (tous les deux ans)

- **Le fichier partagé de la demande et des attributions de logements sociaux**

Afin d'assurer le suivi des orientations définies dans le présent document, l'accès au fichier partagé devra être élargi. Ainsi, **Clermont Auvergne Métropole devra adhérer à ce fichier** afin d'améliorer, au-delà de la question du respect des objectifs réglementaires suivis par l'Etat, la connaissance de la demande, de mesurer l'atteinte des objectifs quantitatifs et de mesurer l'impact des attributions. De plus, en conformité avec la loi, l'ensemble des réservataires de logement social, dont les communes et Action Logement, devront avoir accès au fichier partagé. Cela permettra de faciliter et d'harmoniser la gestion de la demande et des attributions.

- **La mise en place d'une observation partagée de la demande et des attributions**

Cette observation sera **alimentée par les données et les outils de l'AFPBSA, et notamment le fichier partagé de la demande et des attributions et des données et analyses de l'agence d'urbanisme. Cette observation pourra notamment être menée par l'agence d'urbanisme et de développement de Clermont Auvergne Métropole**. Elle pourra, en lien avec les bailleurs sociaux notamment, s'appuyer sur la réévaluation tous les deux ans de l'indice de fragilité du parc social. Cette réévaluation permettra notamment de mesurer l'impact des attributions sur le parc et, le cas échéant, de réorienter les objectifs quantitatifs.

L'observation devra également réaliser un bilan annuel concernant les objectifs atteints au sein du territoire. De plus, des études thématiques, par exemple sur les refus des demandeurs, pourront être menées sur sollicitation de la conférence intercommunale du logement.

- **Le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs**

Ce plan devra définir un cadre métropolitain en matière d'accueil et d'information des demandeurs. Il devra notamment formaliser un réseau d'accueil métropolitain garantissant une équité entre les demandeurs et harmoniser l'information délivrée aux demandeurs.

- **La création d'un contingent métropolitain**

Clermont Auvergne Métropole souhaite obtenir des réservations de logements sociaux dans les opérations neuves en contrepartie des garanties d'emprunts et des subventions d'ores et déjà accordées aux bailleurs sociaux pour la réalisation d'opérations. Il s'agira d'un outil de mise en œuvre de la réforme, dans une logique de rééquilibrage social à l'échelle de métropole et de soutien à la production d'une offre neuve contribuant à l'atteinte des objectifs, notamment en matière de localisation et de niveaux de loyers.

La gouvernance

Clermont Auvergne Métropole assure le pilotage de la politique d'attributions à l'échelle intercommunale en partenariat avec l'ensemble des membres de la conférence intercommunale du logement.

Orientation n°13 : Le schéma de gouvernance proposé est le suivant :

- **la conférence intercommunale du logement**, qui est l'instance de pilotage et de suivi de la mise en œuvre des documents d'orientations et d'objectifs relatifs à la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. Elle se réunit en séance plénière au minimum une fois par an. Tel que prévu par le règlement intérieur, elle peut être précédée d'une instance de coordination et de préparation de la CIL. Elle fait le lien avec les travaux menés dans le PLH et de la convention NPNRU ;

- **la commission de coordination intercommunale**, dont la composition sera proche de celle de l'instance de coordination prévue dans le règlement intérieur de la CIL, en l'élargissant à l'ensemble des communes et des bailleurs sociaux. Il s'agit de l'instance de mise en œuvre opérationnelle de la réforme. Elle assure le suivi et l'évaluation des orientations et de la convention intercommunale d'attributions et constitue le lieu de la coordination de la politique locale d'attributions. Elle peut également être l'instance de travail sur la demande et les attributions aux ménages prioritaires, en prévision d'une commission d'examen des situations complexes. Elle devra assurer la cohérence avec les autres instances : CCAPEX, commission DALO, etc.

Un **groupe de travail « innovation »** est créé et sera mobilisé en complément sur des thématiques identifiées selon les besoins exprimés par les membres de la CIL. Dans un premier temps, il apparait que des groupes de travail devront s'organiser sur l'expérimentation de commissions d'attributions numériques, sur les critères de la cotation de la demande et sur les priorités d'attributions au sein du territoire.

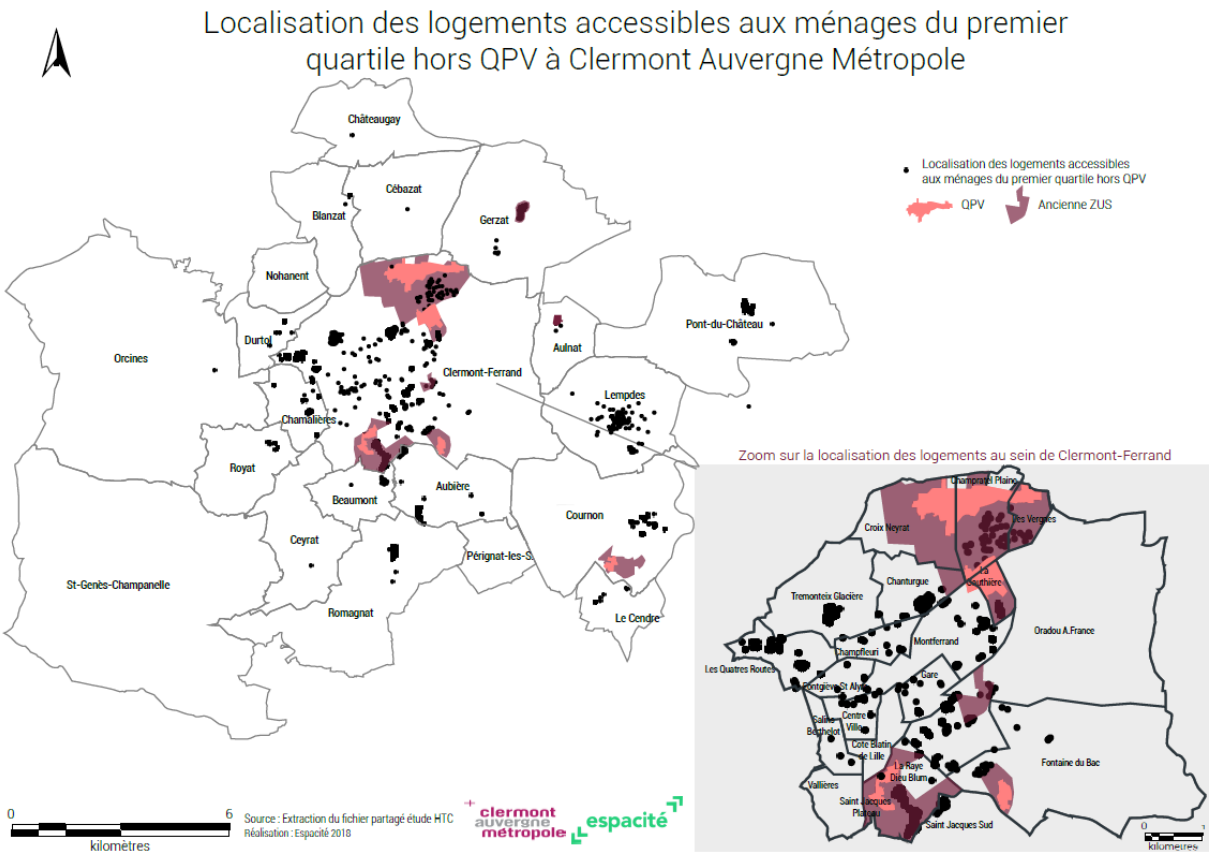
Des groupes de travail thématiques (sous-occupation, les contingents de réservation, la gestion en flux des contingents, etc.) et/ou territoriaux pourront être créés selon les besoins exprimés.

Le présent document fera l'objet d'un **bilan annuel**, présenté et validé en plénière de la Conférence Intercommunale du Logement et permettant d'évaluer la mise en œuvre des objectifs.

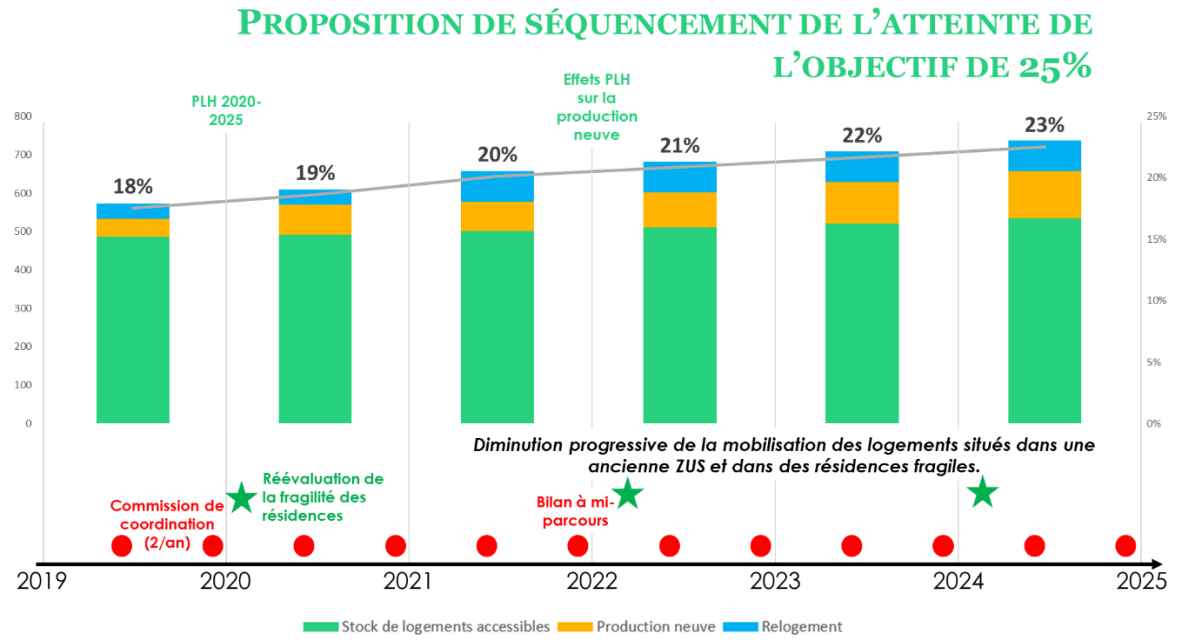
Le présent document est valable pour une durée de 6 ans. La révision du document cadre peut être engagée à tout moment par la Conférence Intercommunale du Logement, selon la même démarche partenariale qui a permis son élaboration. La convention intercommunale d'attribution doit être élaborée dans un délai d'un an suivant l'adoption du présent document.

Annexes

1. Cartographie des logements accessibles aux ménages du premier quartile de la demande



2. Proposition de séquencement et de mobilisation des leviers pour l'atteinte de l'objectif d'attribution hors QPV bénéficiant aux ménages du premier quartile



Cette proposition a été présentée en Conférence intercommunale du logement du 3 juillet 2018 et a été validée par les membres de la CIL. Ce séquencement doit permettre d'assurer le suivi et la progression du territoire quant à l'atteinte de l'objectif d'attribution hors QPV aux ménages du premier quartile. Il pourra être réévalué dès 2018 en excluant les attributions réalisées dans les anciennes ZUS tel que le prévoit la loi ELAN, pour les années 2019 et 2020.

3. Rappel des définitions des ménages prioritaires

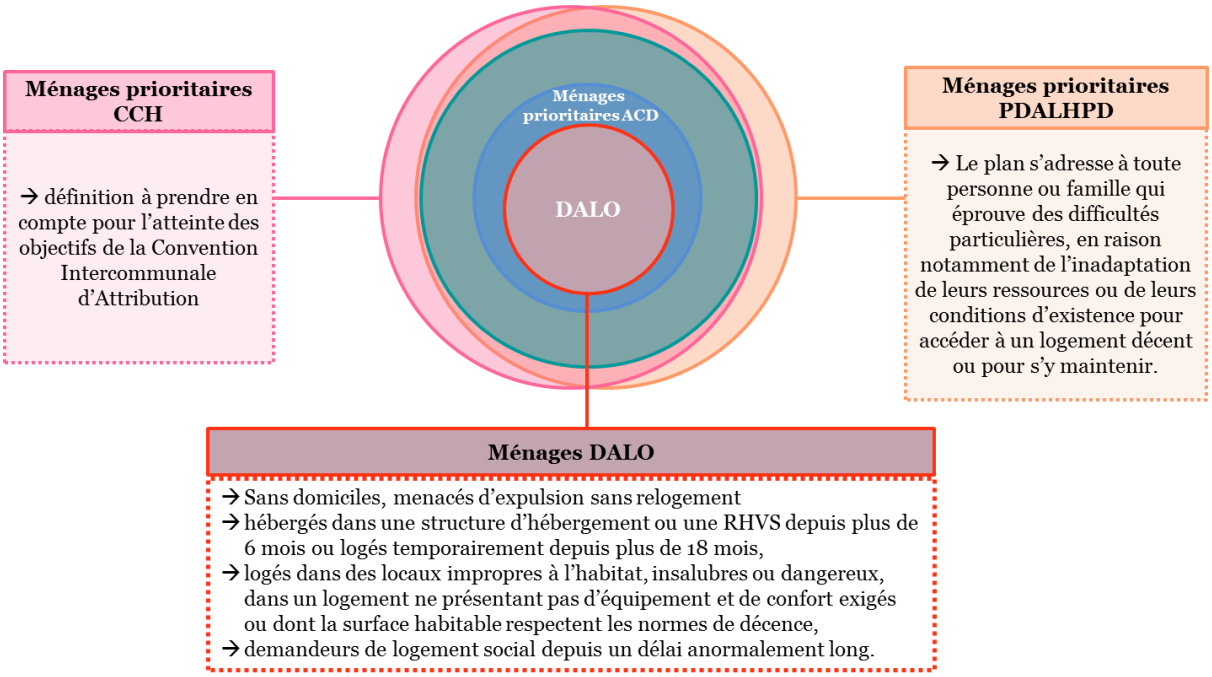
Les critères DALO :

- sans domiciles, menacés d'expulsion sans relogement
- hébergés dans une structure d'hébergement ou une RHVS depuis plus de 6 mois ou logés temporairement depuis plus de 18 mois,
- logés dans des locaux impropres à l'habitat, insalubres ou dangereux, dans un logement ne présentant pas d'équipement et de confort exigés ou dont la surface habitable respectent les normes de décence,
- demandeurs de logement social depuis un délai anormalement long.

Les critères du L. 441-1 du CCH *(repris par le PDALHPD)* ***:***

- Personnes en situation de handicap,
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons financière,
- 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 victimes de violences conjugales,
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes : une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ; une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime,
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale et professionnelle,
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des être humains ou de proxénétisme,
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur logées dans des locaux suroccupés ou indécents,

- Personnes dépourvues de logement,
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.



3. Liste des documents de référence

- Délibération n° DEL20151016 012 de Clermont communauté sur la création de la conférence intercommunale du logement
- Arrêté préfectoral n° 15-01801 portant composition de la conférence intercommunale du logement sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole
- Diagnostic du territoire – Synthèse sur les déséquilibres de peuplement réalisé par l'agence d'urbanisme et présenté en conférence intercommunale du logement du 14 novembre 2017
- Charte partenariale de relogement de Clermont Auvergne Métropole adoptée en septembre 2017
- Protocole inter-bailleurs de relogement sur l'agglomération clermontoise du 30 juin 2017

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture du Puy-de-Dôme

clermont auvergne métropole

PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS

<u>Projet</u>

Conférence Intercommunale du Logement

CLERMONT AUVERGNE METROPOLE

Juin 2019

Sommaire

INTRODUCTION 3

I. L'INFORMATION DELIVRÉE **11**

1.1 Informations délivrées à toute personne souhaitant présenter une demande de logement social 11

1.2 Informations délivrées à toute personne ayant déposé une demande de logement social 21

II. LE SERVICE D'INFORMATION ET D'ACCUEIL DU DEMANDEUR DE LOGEMENT SOCIAL **22**

Les guichets d'enregistrement existants 22

La nouvelle organisation du service d'accueil et d'information des demandeurs 23

2.1 Lieux de niveaux 1 : accueil et orientation 25

2.2 Lieux de niveaux 2 : accueil, information et accompagnement 26

2.3 Lieux de niveaux 3 : guichets d'enregistrement 27

III. LE DISPOSITIF DE GESTION PARTAGÉE DE LA DEMANDE **30**

3.1 Mise en commun des éléments nécessaires à la gestion partagée 30

3.2 Amélioration de la connaissance de la demande 31

3.3 Modalités de pilotage du dispositif de gestion partagé 31

IV. LES MOYENS POUR FAVORISER LES MUTATIONS AU SEIN DU PARC **32**

V. L'ORGANISATION COLLECTIVE DU TRAITEMENT DES DEMANDES DE MENAGES EN DIFFICULTÉ D'ACCES AU LOGEMENT **33**

5.1 Identification des situations justifiant un examen particulier 33

5.2 Les diagnostics sociaux et la mobilisation des dispositifs d'accompagnement global 33

VI. LES DISPOSITIFS EXPERIMENTAUX **34**

6.1 La cotation de la demande 34

6.2 La location voulue 34

VII. ANNEXES **35**

7.1 Liste des pièces justificatives pour l'instruction de la demande du logement locatif social 35

7.2 Liste des guichets d'enregistrement et lieux d'accueil couvrant le territoire de Clermont Auvergne Métropole 39

ACRONYMES 42

INTRODUCTION

Clermont Auvergne Métropole porte une **politique ambitieuse en matière de logement et d'habitat** sur son territoire, ce qui se traduit dans son **Programme Local de l'Habitat (PLH)** adopté en 2014 pour la période 2014-2020. Le PLH fixe un **objectif de plus de 1 700 logements programmés par an dont 600 logements locatifs sociaux**. Il prévoit également un objectif de 20% de logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations dont 30% de PLAI. De plus, la Métropole s'est donné quatre objectifs majeurs :

- favoriser la mixité sociale conformément aux orientations de la loi SRU (objectif de 20% du parc résidences en logements sociaux) ;
- faire de l'habitat un levier de développement de la métropole et une condition d'attractivité pour les familles ;
- garantir l'égalité des droits au logement, à la ville et à la qualité de vie ;
- développer des perspectives de développement durable.

Le programme local de l'habitat s'inscrit dans un projet de territoire à long terme en s'articulant les ambitions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et en affirmant la Métropole comme moteur du Grand Clermont.

En complémentarité, la Métropole s'est engagée de manière résolue dans la **mise en place des outils de la réforme de la demande de logement social et des attributions**, en installant dans un premier temps la **Conférence Intercommunale du Logement**, qui a lancé les travaux d'élaboration du document-cadre, de la Convention Intercommunale d'attribution et du Plan partenarial Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs. Grâce à cette démarche, et en cohérence avec le NPNRU, la Métropole entend réduire les déséquilibres sociaux observés sur le territoire via la mise en œuvre d'une politique de mixité sociale intercommunale et solidaire. En articulation avec cet objectif, elle souhaite également **renforcer la transparence de l'information pour les demandeurs, ainsi que l'efficacité et l'équité dans la gestion des demandes de logements sociaux**. Avec un parc de plus de 30 000 logements sociaux, plus de 13 500 demandes de logement social et plus de 3 700 attributions par an, l'information des demandeurs, de l'amont à l'attribution d'un logement, et le processus de gestion des demandes, constituent en effet des enjeux importants pour la Métropole. Les engagements portés par ce document ont enfin vocation à s'inscrire en cohérence avec l'inscription de la Métropole dans la mise en œuvre de la démarche du Logement d'abord, visant à favoriser l'accès directe des ménages au logement, avec un accompagnement social adapté aux besoins des personnes.

Le cadre réglementaire

Les articles L. 441-2-– à 8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), créés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), comportent des mesures relatives à la simplification de l'enregistrement de la demande, à l'information des demandeurs et au pilotage et à la mise en œuvre opérationnelle de la gestion de la demande et de l'information des demandeurs.

Le CCH prévoit l'élaboration par les Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, d'un **plan partenarial de gestion de la demande de logement social** et d'informations des demandeurs (PPGD). Le décret n° 2015-524 du 12 mai 2015 et le décret n° 2017-834 du 5 mai 2017 précisent le contenu, les modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du PPGD.

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) prévoit que ce plan prévoit un système de cotation de la demande au plus tard le 31 décembre 2021.

Le présent document répond aux attendus de la loi et son décret d'application. **Il a été élaboré sur la base de la concertation avec les partenaires et membres de la CIL et notamment avec l'appui de l'Association Régionale Auvergne-Rhône-Alpes** des organismes HLM**.**

En fonction des besoins et des circonstances locales, ce plan doit définir les orientations retenues par l'EPCI concernant :

- d'une part, **la mise en œuvre d'un dispositif de gestion partagée de la demande**, afin de favoriser un traitement toujours plus efficace et plus transparent des demandes de logements sur le territoire intercommunal ;
- d'autre part, la mise en place d'un **service intercommunal d'accueil du demandeur** et **les modalités locales mises en place pour répondre aux obligations d'information renforcées** prescrites par la loi.

Destiné à être rendu public et largement diffusé, le plan se veut être un outil opérationnel. Ainsi, il décrit, entre autres, les modalités d'organisation mises concrètement en place sur le territoire, permettant de répondre aux besoins d'information des demandeurs de logement social. Il arrête également les fonctionnalités assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande.

Clermont Auvergne Métropole s'est engagée dans l'élaboration de son PPGDID en concertation avec ses partenaires listés ci-après afin de répondre aux objectifs fixés par la loi et de favoriser l'ensemble des mesures permettant de renforcer l'information du demandeur et d'améliorer les réponses apportées à celui-ci. Ce document traduit la **volonté partagée de construire un cadre commun** pour l'accueil et l'information des demandeurs du territoire métropolitain.

❖ Principes clés de la réforme des attributions



Source : Espacité, 2018

❖ Les partenaires associés

Ce Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs a été établi par Clermont Auvergne Métropole, concomitamment aux travaux d'élaboration de sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Ont été associés aux travaux d'élaboration, dans le cadre de réunions bilatérales et de groupes de travail dédiés au PPGDID :

- Les 21 communes de Clermont Auvergne Métropole ;
- Les bailleurs sociaux disposant de logements sur le territoire de l'intercommunalité : l'Ophis, l'office public de Clermont Auvergne Métropole (Logidôme), Auvergne Habitat, CDC Habitat Social et Erilia ;
- L'Association Régionale Auvergne-Rhône-Alpes des organismes HLM (AURA HLM) ;
- Les réservataires disposant de droit de réservation sur des logements de l'intercommunalité : la Préfecture du Puy-de-Dôme, Action Logement et les communes ;
- Les autres partenaires : l'agence d'urbanisme de Clermont Métropole et les associations membres de la conférence intercommunale du logement, notamment les associations de locataires ;
- Les services de l'Etat : DDCS et DDT du Puy-de-Dôme ;
- Un représentant du Service d'Accueil et de l'Orientation (SIAO) ;
- Le Conseil départemental du Puy-de-Dôme.

❖ Le fichier départemental de la demande de logement social

L'article 97 de la loi ALUR prévoit la mise en place d'un dispositif de gestion partagée de la demande sur le territoire de la Métropole. Cette dernière et ses partenaires sont réputés remplir leur obligation s'ils adhèrent à un dispositif mis en place au niveau départemental, répondant aux conditions fixées par la loi. Ainsi, **Clermont Auvergne Métropole a décidé d'adhérer au Fichier Partagé de la demande existant sur le Puy-de-Dôme**. Cette

adhésion lui permettra de participer aux travaux communs aux bailleurs sur la gestion du fichier partagé, et d'accéder aux données permettant d'assurer le suivi de la mise en œuvre de la CIA. Ce sera aussi un outil de connaissance, d'observation et d'orientation des demandeurs pour la Métropole dans le cadre de la mise en place de son contingent.

Une convention spécifique définit les conditions d'adhésion au Fichier Partagé. Les conditions de fonctionnement du fichier partagé sont harmonisées dans une charte de gestion.

❖ Durée, bilan et révision du plan partenarial

Selon l'article R. 441-2-13 du Code de construction et de l'habitation, **le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et de l'information des demandeurs est d'une durée de six ans**.

Trois ans après son entrée en vigueur, un bilan triennal de sa mise en œuvre est réalisé par la Métropole, avant d'être adressé pour avis au représentant de l'État et à la Conférence Intercommunale mentionnée à l'article L.441-1-5. Ce bilan est rendu public.

Au vu de ce bilan, le plan est révisé s'il y a lieu, dans les conditions prévues au II de l'article L.441-2-8. Lorsque le bilan fait apparaître une insuffisance du plan et des actions par lesquelles il est mis en œuvre au regard des objectifs fixés par le représentant de l'État dans le département et que la révision du plan n'a pas été engagée, celui-ci met en demeure l'établissement public de coopération intercommunale de lancer la révision du plan.

❖ Le calendrier de mise en place effective du dispositif

Le plan est arrêté par délibération du Conseil métropolitain du 28 juin 2019. Il est également soumis à l'avis des communes membres de la Métropole, de chacune des personnes morales associées à son élaboration à compter de la délibération Métropolitaine et pour une période de deux mois, à l'issue de laquelle le PPGDID sera envoyé pour avis à l'État.

Les actions actées par le plan impliquent par ailleurs la signature de deux conventions, à savoir :

- la **convention d'adhésion au Fichier Partagé** de la demande du Puy-de-Dôme qui sera établie après délibération du Conseil métropolitain du 28 juin 2019 ;
- la **convention de réservation de logements par Clermont Auvergne Métropole** en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts, d'un apport de terrain ou d'un financement pour la production de logements locatifs sociaux pour **laquelle les partenaires s'engagent à travailler dès la signature du plan et en cohérence avec les évolutions réglementaires prévues dans le cadre de la généralisation de la gestion en flux**.

Les orientations stratégiques

La conférence intercommunale du logement (CIL) est le cadre de gouvernance locale de la politique en matière d'attributions de logements sociaux. Cette instance partenariale coordonne la concertation et conduit les projets développés par Clermont Auvergne Métropole en partenariat avec les communes membres et l'ensemble des partenaires du logement.

La CIL est le lieu de concertation, d'élaboration puis de mise en œuvre et de suivi des documents stratégiques prévus par la loi sur les politiques d'attributions de logement social, de gestion de la demande et d'information du demandeur. Conformément à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), à la loi Egalité et Citoyenneté et à la loi portant évolution au logement, à l'aménagement et au numérique (loi ELAN), la CIL est chargée d'élaborer, de mettre en œuvre et d'évaluer la convention intercommunale d'attributions, ainsi que son annexe la charte métropolitaine de relogement et le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (ci-après Plan de gestion).

Clermont Auvergne Métropole, à travers le document cadre de sa conférence intercommunale du logement, s'engage pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial et d'équité dans le traitement de la demande. En effet, les orientations métropolitaines portent sur :

Les orientations visant à renforcer la mixité sociale

Orientation n°1 : Atteindre l'objectif de 25% d'attribution hors QPV, et hors ZUS jusqu'en 2021, aux ménages du premier quartile, auquel devra contribuer chaque réservataire.

Orientation n°2 : Favoriser les attributions aux ménages du premier quartile en dehors des résidences les plus fragiles et en dehors des anciennes zones urbaines sensibles.

Orientation n°3 : Au-delà du premier quartile, porter une attention particulière aux attributions aux demandeurs du deuxième quartile, tant en termes de localisation que de satisfaction de ces demandes.

Orientation n°4 : Mobiliser l'ensemble des leviers locaux pour permettre l'atteinte de l'objectif de 25%.

Orientation n°5 : Réserver au moins 50% des attributions aux ménages des deuxième, troisième et quatrième quartile dans les quartiers prioritaires.

Orientation n°6 : Analyser la répartition des attributions par quartile au sein des QPV afin de favoriser le rééquilibrage à l'échelle de la Métropole, sous réserve de la transmission des niveaux de quartile par l'Etat ou à défaut du traitement des données par l'AFPBSA (cf. engagements de la convention intercommunale d'attribution).

Orientation n°7 : Mobiliser les leviers visant à renforcer l'attractivité des quartiers.

Les orientations visant à renforcer de droit au logement

Orientation n°8 : Engager un travail collectif sur l'analyse de la demande en logement social des publics prioritaires et sur les attributions bénéficiant à ces ménages afin d'identifier des profils de ménages à prioriser.

Orientation n°9 : Pour chaque réservataire et pour les bailleurs sociaux, réaliser 25% d'attributions aux ménages reconnus DALO et à défaut aux autres ménages prioritaires mentionnés à l'article L. 441-1 du CCH.

Les orientations visant la mise en œuvre des outils de la réforme

Orientation n°10 : Mettre en œuvre une observation partagée de la demande et des attributions de logements sociaux.

Orientation n° 11 : Elargir l'accès au fichier partagé (à Clermont Auvergne Métropole) et diffuser des éléments de bilan notamment dans le cadre des instances de la réforme .

Orientation n°12 : Actualiser périodiquement l'indice de fragilité des résidences.

Diagnostic territorial

Territoire de près de 290 000 habitants, regroupant 21 communes, le territoire de Clermont Auvergne Métropole dispose d'un parc de 140 945 résidences principales[1] dont près de 30 000 logements sociaux dont 7 742 logements sociaux situés en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), soit 26% du parc social.[2]

Le parc social est géré par plusieurs organismes HLM, partenaires de Clermont Auvergne Métropole : Auvergne Habitat (gérant 33% du parc de la métropole), Logidôme (29% du parc), l'Ophis du Puy-de-Dôme (28%), CDC Habitat Social (9%) et Erilia.

Le patrimoine de ces 5 bailleurs sociaux est principalement composé de logements collectifs (89% du parc en collectif et 11% en individuel), de logements de type T3 et T4 (respectivement 38% et 33% du parc social) et a majoritairement été construit avant 1979 (58% du parc social contre 14% depuis 2008). Les logements sociaux du territoire relèvent majoritairement de conventionnement PLUS.

La particularité de ce parc de logement social est qu'il est situé à 68% au sein de la commune de Clermont-Ferrand malgré d'importantes disparités au sein même des quartiers. En revanche, les dernières mises en services de logements sociaux témoignent d'une orientation de la production de nouveaux logements vers certaines communes déficitaires au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, notamment dans les communes de Cébazat[3].

Cependant, le développement du parc de logements locatifs sociaux ne permet pas actuellement de répondre à l'ensemble de la demande qui ne faiblit pas. En effet, le territoire compte 13 496 demandes en 2017, pour 3 738 attributions, soit une tension sur la demande de 3,6 (1 attribution pour 3,6 demandes) et un délai d'attente de 9.8 mois d'attente. On observe que les délais moyens d'attributions sont plus longs à Clermont Auvergne Métropole que dans le reste du département (8,8 mois). Enfin, le parc de logements enregistre un niveau de vacance faible (3% en 2016) et un taux de rotation moyen de 11%. Cependant on observe que ces indicateurs sont très variables d'un quartier à l'autre : si la rotation est faible au sein des quartiers prioritaires de la ville, elle est plus élevée dans l'hypercentre clermontois. De plus, la rotation est plus élevée dans le parc le plus récent.

L'enjeu de la gestion de la demande et de suivi des attributions est ainsi particulièrement stratégique pour Clermont Auvergne Métropole et ses partenaires. Il s'agit alors de considérer que les demandes sont concentrées en premier lieu dans la commune de Clermont-Ferrand puis sur celles de Cournon-d'Auvergne et Chamalières qui sont les territoires les plus attractifs vis-à-vis des demandeurs qui proviennent à 80% de la métropole et 10% du reste du département. La commune de Clermont-Ferrand concentre à elle-seule 58% de la demande.[4]

La demande porte principalement sur des logements de taille moyenne (31% de la demande concerne des T3) et sur les logements de petites tailles (28% concerne des T2)[5]. On observe alors une forte tension sur la demande de petits logements que l'offre de logements ne permet pas de satisfaire. Il s'agit d'un point d'attention majeur dans le cadre des travaux de la CIL.

---

[1] INSEE 2013
[2] RPLS 2016
[3] *Diagnostic du territoire Clermont Auvergne Métropole, Synthèse sur les déséquilibres du peuplement*, Agence d'urbanisme et de développement de Clermont Métropole, 2017
[4] Fichier partagé 2017
[5] Fichier partagé 2017

Enfin, 14% de la demande concernent des logements individuels. Si cette demande parait faible, elle reste difficile à satisfaire au regard des logements disponibles.

Concernant les motifs de la demande, 19% des demandeurs évoquent le fait d'être sans logement propre en premier motif, 28% des demandeurs évoquent une inadaptation de leur logement (15% au motif d'un logement trop petit et 13 % au motif d'un logement trop cher). Enfin, 31% sont des demandes de mutation émanent de résidents du parc social[6].

Les demandeurs de logement social sont particulièrement précaires. En effet, 76% des demandeurs disposent d'un revenu inférieur à 60% des plafonds de ressources, pour 75% au niveau du département.[7] De plus, 19% des demandeurs sont au chômage et 15% sont dans une situation d'emploi précaire. Pour autant, la demande des ménages précaires parait relativement bien satisfaite puisqu'en 2017, 73% des attributions ont bénéficié à des demandeurs disposant d'un revenu inférieur à 60% des plafonds de ressources.

Ainsi, la mise en œuvre de la réforme devra conforter le traitement des situations de ménages en difficulté. A l'échelle de Clermont Auvergne Métropole, une vigilance particulière pourra être apportée à la situation des ménages fragilisés. Le PPGDID expose ainsi les modalités de traitement des demandes de ménages en difficulté d'accès au logement social.

De façon générale, le plan partenarial représente pour Clermont Auvergne Métropole et ses partenaires, une feuille de route afin d'améliorer la gestion de la demande à l'échelle du territoire en lien avec la Convention Intercommunale d'Attributions, conformément aux nouvelles dispositions législatives.

[6] Fichier partagé 2017
[7] Fichier partagé 2017

Le fichier partagé de la demande de logement social du Puy-de-Dôme

Initié en 2009, le Fichier Partagé de la demande et des attributions a permis dès 2012 de dématérialiser la saisie de la demande de logement social sur une plateforme commune sur Internet disponible partout et à tout moment : ceci notamment dans le but de simplifier les démarches des personnes en recherche d'un logement social.

En 2016, le Fichier Partagé a évolué vers un outil commun d'instruction de la demande en ligne. Cette plateforme devient également le socle indispensable de l'information de tous les demandeurs de logement social en Auvergne et l'outil partagé avec l'ensemble des collectivités locales (fiabilisation des données, connaissances mutualisées sur la demande et les attributions de logement social).

Le Fichier Partagé a été précurseur en matière de saisie en ligne de la demande puisque cette possibilité est offerte depuis 2012, ce qui explique le taux de 95% de saisie en ligne sur le Puy de Dôme et déjà 70% sur l'ensemble de la région Auvergne.

A noter que si la demande de logement et son instruction sont conduites et consultables via Internet, les services location et agences de proximité des différents bailleurs restent des interlocuteurs privilégiés pour les demandeurs. Un accueil téléphonique et physique est assuré par l'ensemble des organismes afin de répondre à toute interrogation liée à la saisie ou consultation en ligne des dossiers.

Ce Fichier Partagé se substitue sur le territoire au Système National d'Enregistrement de la demande (SNE) par agrément de l'Etat. Il est également l'outil de gestion partagée prévu par le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).

Il est aujourd'hui un outil commun qui couvre l'ensemble de l'activité de gestion de la demande et d'attributions des bailleurs sociaux, depuis l'enregistrement de la demande jusqu'à l'acceptation de la proposition. Il intègre les dispositions réglementaires des Lois ALUR, LEC et ELAN.



Ce travail collectif entre bailleurs a permis d'harmoniser de nombreux aspects du traitement de la demande (en matière de suivi des visites – motif de refus ; en matière de décisions prises par les CAL – motif de non-attribution…).

I. L'INFORMATION DELIVRÉE

L'un des objectifs de la loi ALUR est de **simplifier les démarches du demandeur, dans le souci de le placer au cœur du dispositif**, et d'en faire un acteur de sa demande, en lui apportant les éléments d'information nécessaires à la définition de sa propre stratégie d'accès au logement social. Le droit à l'information des demandeurs est renforcé.

Les territoires tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville doivent élaborer un plan partenarial ayant vocation à préciser les modalités permettant de rendre effectif ce droit. Aussi, l'objet de chapitre est de :

1. rappeler les informations devant être mises à disposition de tout demandeur de logement social, en précisant les compléments d'informations et modalités spécifiques d'accès mis en œuvre pour les personnes en demande sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole ;
2. présenter les informations complémentaires mises à disposition des ménages sollicitant un logement sur l'une des communes de Clermont Auvergne Métropole.

Toutes les informations suivantes délivrées au public et aux demandeurs sont accessibles sur demande auprès des lieux d'accueil, des guichets d'enregistrement, du site internet métropolitain ou directement sur le site départemental de saisie en ligne https://mademande63.dlauvergne.fr/et sur les sites des bailleurs sociaux.

1.1 Informations délivrées à toute personne souhaitant présenter une demande de logement social

Dans les lieux d'accueil ou via le lieu commun de dématérialisation métropolitain, sont délivrées les informations suivantes :

Les règles générales d'accès au logement social

Pour accéder au logement social, le demandeur doit :

- être de nationalité française ;
- ou pouvoir justifier d'un titre de séjour valable sur le territoire français s'il est étranger (*cf.* arrêtée du 1er février 2013 – INTV1238518A) ;
- et respecter les plafonds de ressources définis annuellement par l'État, ou par l'arrêté préfectoral tri-annuel autorisant un dépassement des plafonds réglementaires sur des territoires ciblés (*cf.* site https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869).

Les modalités de dépôt d'une demande et les pièces justificatives exigibles

Sur le territoire du Puy de Dôme, depuis 2012, la dématérialisation de la demande de logement social a été mise en place et constitue 95% des demandes. La dématérialisation a permis d'élargir l'accès à la demande, le nombre demandeurs ayant augmenté de 20%. Pour les demandeurs les plus fragiles ou n'ayant pas accès au numérique, un accompagnement à la démarche numérique peut être réalisé par les bailleurs sociaux ou les communes, notamment par les travailleurs sociaux.

Lors de la demande, les éléments qui devront être renseignés par le demandeur sont ceux du formulaire unique de la demande (CERFA n°14069, dont la version en vigueur est définie par l'arrêté du 6 août 2018), que la demande de logement social soit faite en ligne ou auprès d'un

service enregistreur. La notice explicative pour remplir le formulaire apporte des précisions sur les informations attendues du demandeur.

Les pièces justificatives qui devront être produites lors de l'instruction de la demande et les pièces justificatives complémentaires que les services instructeurs pourront demander au demandeur sont définies par l'arrêté du 6 août 2018.

Les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes

Les données d'information sur le parc social ont pour objectif d'aider les ménages souhaitant faire une demande de logement social à cibler leur demande par quelques éléments de cadrage sur le parc de logement et les délais d'attente.

Pour information
Le Système national de l'enregistrement de la demande (SNE) du ministère du logement fournit un premier niveau d'informations qualitatives relatives au parc social.
Par commune et en fonction des typologies de logement (Chambre, T1, T2, …, T6 et plus) sont fournis :

- le nombre de logements,
- le nombre de demandes de logements en attente,
- le nombre de logements attribués l'année N-1.

Il est également indiqué les bailleurs disposant de parc sur la commune, avec nombre de logements qu'ils gèrent et les attributions effectuées au cours de l'année N-1.
Ces données sont issues du répertoire du parc locatif social et sont disponibles sur le site du SNE :
https://www.demande-logement-social.gouv.fr/

Le fichier partagé de la demande du Puy-de-Dôme met à disposition du public, sur le site https://mademande63.dlauvergne.fr/, des éléments d'informations plus précis, disponibles pour l'ensemble du territoire départemental. Clermont Auvergne Métropole souhaite s'appuyer sur cet outil, pour en faire le lieu commun dématérialisé prévu par la Code de la Construction et de l'Habitation pour l'information des demandeurs. Celui-ci sera accessible directement depuis le site internet de Clermont Auvergne Métropole.

Les informations sont fournies annuellement à partir des données du fichier départemental de gestion de la demande, au plus tard en février pour l'année N-1.

Elles sont disponibles pour chaque commune de la Métropole disposant de logements sociaux publics.

Les indicateurs suivants sont mis à disposition par commune disposant de logements sociaux, par taille de logement et présent à l'échelle de la Métropole :

- le nombre de logements ;
- le nombre de demandes en attente en temps réel ;
- le nombre de logements attribués au cours de l'année N-1 ;

Les indicateurs suivants sont disponibles par commune :

- le délai moyen d'attribution observé par les ménages ayant fait l'objet d'une attribution (nombre de jours entre dépôt de la demande et entrée dans les lieux) pendant l'année N-1 ;
- le délai moyen d'attente : les indicateurs « nombre de demandes en attente » et « nombre de logements attribués » permettent de calculer un délai d'attente moyen théorique par typologie et territoire.

Exemple : avec 30 demandes en cours et 10 attributions réalisées l'année N-1, la pression locative est de 3 (30/10). Il faut 3 ans, toutes choses égales par ailleurs, pour répondre à la demande actuelle, le délai moyen d'attente théorique est donc de 3 ans.

Nota : ces indicateurs sont d'ores et déjà disponibles par typologie dans le fichier partagé.

Les procédures applicables sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole

La mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions est l'occasion de formaliser ici le cadre de gestion de la demande locale en expliquant notamment les points suivants :

- Les conditions locales d'enregistrement
- Les critères de priorité applicables localement
- Les réservataires et les filières d'accès au logement social

❖ Les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social

Par arrêté du 9 juillet 2012 complété par l'arrêté n°15-01857 du 23 décembre 2015 puis par l'arrêté n°63-2018-03-06-001 du 6 mars 2018, le préfet du Puy-de-Dôme a désigné le fichier partagé de la demande de logements sociaux pour se substituer au système national pour l'enregistrement de la demande de logements locatifs sociaux sur le territoire du département.

La fonction de gestionnaire du fichier partagé dans le département du Puy-de-Dôme est assurée par l'Association du Fichier Partagé des Bailleurs Sociaux d'Auvergne (AFPBSA). Le gestionnaire du fichier partagé est responsable vis-à-vis de l'État et des usagers du bon fonctionnement du fichier et de sa conformité avec le système national.

L'enregistrement de la demande de logement social se fait :

- directement sur le site départemental de saisie en ligne https://mademande63.dlauvergne.fr/, sur le site de chaque bailleur ou sur le site internet de la Métropole ;
- auprès des guichets d'enregistrement qui s'engagent à enregistrer la demande dans un délai maximal de 30 jours suivant le dépôt de la demande.

La demande doit obligatoirement être accompagnée d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour valable. Ces pièces sont numérisées par le demandeur ou le guichet d'enregistrement.

Les **pièces justificatives nécessaires à l'instruction de la demande** sont numérisées dans le fichier partagé, soit directement par le demandeur via le site de saisie en ligne, soit par les guichets d'enregistrement, conformément aux règles définies au niveau départemental (dossier unique).

Les règles de conservation des pièces numérisées sont précisées dans une charte régionale.

Une **attestation d'enregistrement de la demande** est remise au demandeur, dans les conditions prévues à l'article R441-2-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), par le guichet d'enregistrement.

Dans le cas de la saisie en ligne, le demandeur reçoit automatiquement son attestation d'enregistrement par mail ou en version papier si le demandeur n'a pas donné d'adresse mail ou souhaite la recevoir en format papier. L'attestation est remise en mains propres, en cas de saisie de la demande en présence du demandeur, ou bien par courrier dans un délai maximum de 30 jours après la saisie de la demande.

L'attestation comporte les identifiants et mot de passe de connexion au site de saisie en ligne, permettant au demandeur de consulter, modifier, renouveler sa demande et gérer son dossier unique.

Après l'enregistrement de sa demande, tout demandeur qui le souhaite peut-être reçu dans un délai maximal de 30 jours par un lieu d'accueil physique, afin de se voir délivrer les informations relatives au traitement de sa demande (cf. article 1.2.2).

Pour **le renouvellement de la demande**, le demandeur reçoit par courrier (et par mail 2 mois avant la date anniversaire, en cas d'acceptation du renouvellement par voie électronique) un préavis de radiation de sa demande l'informant des modalités pour renouveler sa demande et des conséquences en cas de non-renouvellement au plus tard un mois avant la date anniversaire de sa demande ou du dernier renouvellement

Le demandeur a la possibilité de renouveler lui-même sa demande sur le site de saisie en ligne.

Une attestation de renouvellement de la demande est remise au demandeur par le guichet d'enregistrement (en mains propres, en cas de saisie de la demande en présence du demandeur, ou bien par courrier). À défaut de guichet enregistreur (cas de saisie en ligne), le demandeur reçoit son attestation de renouvellement par mail.

En cas de non-renouvellement de sa demande par le demandeur, la demande sera radiée automatiquement deux mois après sa date anniversaire. Il sera possible de le réactiver pendant deux mois après sa radiation. Les demandes radiées pour non-renouvellement sont supprimées après une année afin de répondre aux obligations de la réglementation CNIL.

À tout moment, le demandeur a la possibilité de **modifier sa demande de logement**, soit en prenant contact avec un service enregistreur, soit directement sur le site de saisie en ligne.

❖ Les critères de priorité appliqués localement

Les critères règlementaires nationaux (CCH et DALO) et ceux retenus au niveau départemental (PDALHPD, accord collectif, contingent préfectoral) sont les suivants :

Au regard du **Droit Au Logement Opposable** (DALO), tout ménage reconnu prioritaire et devant être relogé de manière urgente par la commission départementale de médiation bénéficie d'une priorité, dont l'Etat est directement responsable.

Au titre de l'article L. 441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour pouvoir bénéficier du droit au logement opposable, les ménages doivent se trouver dans l'une des situations suivantes :

- Être dépourvu de logement (sans domicile fixe ou hébergé par une autre personne),
- Être menacé d'expulsion sans possibilité de relogement,
- Être hébergé dans une structure d'hébergement ou logé de manière temporaire dans un logement ou logement-foyer en attendant un logement définitif,
- Être logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux,
- Être logé dans un local manifestement suroccupé ou non décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap,
- Être en attente d'un logement social depuis un délai supérieur à celui fixé par le préfet et ne pas avoir reçu de propositions adaptées à ses besoins à l'issue de ce délai dit « anormalement long ».

Le Code de la Construction et de l'Habitation (art. L441-1) détermine les critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profil des personnes :

- En situation de handicap,
- Sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,
- Mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons financière,

- Hébergées ou logées temporairement,
- Reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Exposées à des situations d'habitat indigne,
- Victimes de violences conjugales à leur domicile ou ses abords,
- Victimes de viols ou d'agression sexuelle,
- Engagées dans le parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale et professionnelle,
- Victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme,
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur logées dans des locaux suroccupés ou indécents,
- Dépourvues de logement,
- Menacées d'expulsion sans relogement.

D'autres critères de priorité pour l'attribution des logements préfigurent dans le PDALHPD, notamment au profil des personnes :

- Les critères de l'article L. 441-1 du CCH rappelés précédemment,

auxquels s'ajoutent les personnes :

- Sans-abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale,
- Prises en charge dans les établissements et services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale.

❖ Les réservataires et les filières d'accès au logement social pour les ménages prioritaires

- La convention relative à la mise en œuvre du droit de réservation de logements sociaux aux bénéfices de l'Etat dans le Puy-de-Dôme (2015-2019)

La gestion du contingent préfectoral est déléguée aux bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention (cf. annexes).

La convention de réservation du patrimoine du Puy-de-Dôme (contingent préfectoral) constitue le droit de réservation du préfet s'appliquant sur les logements du parc des bailleurs sociaux.

Des conventions particulières ont été signées le 30 juillet 2014 avec cinq bailleurs sociaux du département. Le contingent préfectoral correspond à 17% d'un nombre correspondant à la somme des logements mis en service l'année N et des logements remis en location l'année N-2. Actualisable chaque année, il concerne pour l'année 2018, un total de 892 ménages à reloger au titre du contingent préfectoral. Géré en gestion déléguée par les bailleurs sociaux, il est réalisé, à hauteur de 90%, à l'initiative des bailleurs sociaux, les 10% restants résultant de la demande du Préfet. Un bilan semestriel est établi par la DDCS 63 qui assure le suivi de chacune des conventions.

Les publics prioritaires que doivent loger les bailleurs sont désignés comme suit :

1. **Les ménages DALO**
2. **Les autres ménages éligibles**
3. **Les ménages relogés dans le cadre d'un programme ANRU**

Ménages relogés par les bailleurs sociaux conformément à la convention et à son avenant (2017) de mise à disposition de logement du contingent préfectoral au bénéfice

d'Action Logement[8] au titre de la reconstitution de l'offre ou de réhabilitation en zone ANRU.

- **La convention intercommunale d'attributions valant accord collectif intercommunal**

L'adoption de la CIA vaudra accord collectif intercommunal. Ainsi la convention se substituera à l'accord collectif départemental à l'échelle de Clermont Auvergne Métropole dès l'approbation du document par l'Etat. Il prend en compte les critères de priorité appliqués au titre du CCH et les deux critères spécifiques mentionnés par le PDALHPD.

Sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole, d'autres réservataires exercent leur droit de réservation, notamment :

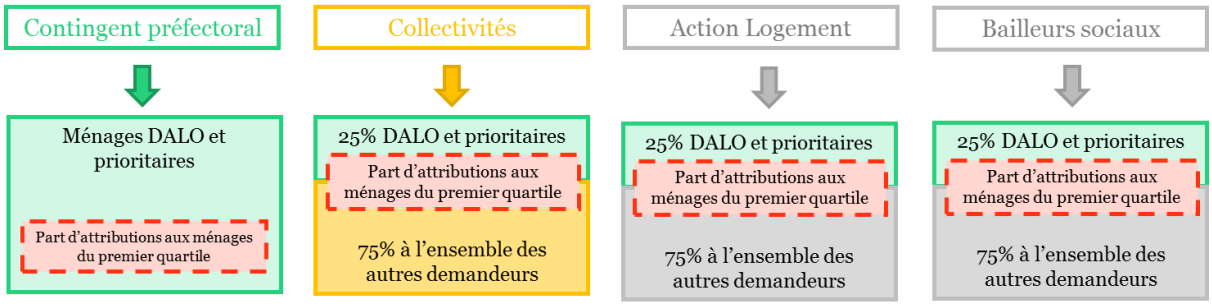
- **Action Logement** : en contrepartie de son concours au financement du logement social, Action Logement exerce son droit de réservation au bénéfice des salariés des entreprises du secteur privé de 10 salariés et plus. Il bénéficie également de réservations dans le cadre des projets de renouvellement urbain (NPNRU).

- **Les communes du territoire métropolitain** réservataires en contreparties de garantie d'emprunt et / ou de subventions,

De plus, les collectivités suivantes pourraient exercer leur droit de réservation, considérant une part de réservation des collectivités en contreparties des garanties d'emprunt à hauteur de 20% maximum par opération (d'autres droits de réservation pourront s'ajouter au titre de subventions) :

- **Clermont Auvergne Métropole :** Clermont Auvergne Métropole souhaite engager son droit de réservation, de façon à constituer un contingent métropolitain. Localement, pour définir les conditions de mobilisation de son contingent métropolitain, Clermont Auvergne Métropole pourrait faire le choix de porter la priorité d'accès au logement des ménages relevant de dispositifs spécifiques tels que : relogement NPRU, situations indécentes ou d'insalubrité, sous et sur occupation, santé, mutation et les ménages rencontrant des difficultés particulières dont la situation aura été évaluée au sein du dispositif Logement d'abord porté avec le Département.
- **Le conseil départemental** du Puy-de-Dôme : il peut être réservataire s'il demande des réservations de logements en contrepartie de ses garanties d'emprunt**.**

Dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution, les objectifs suivants sont prévus :



Source : Espacité

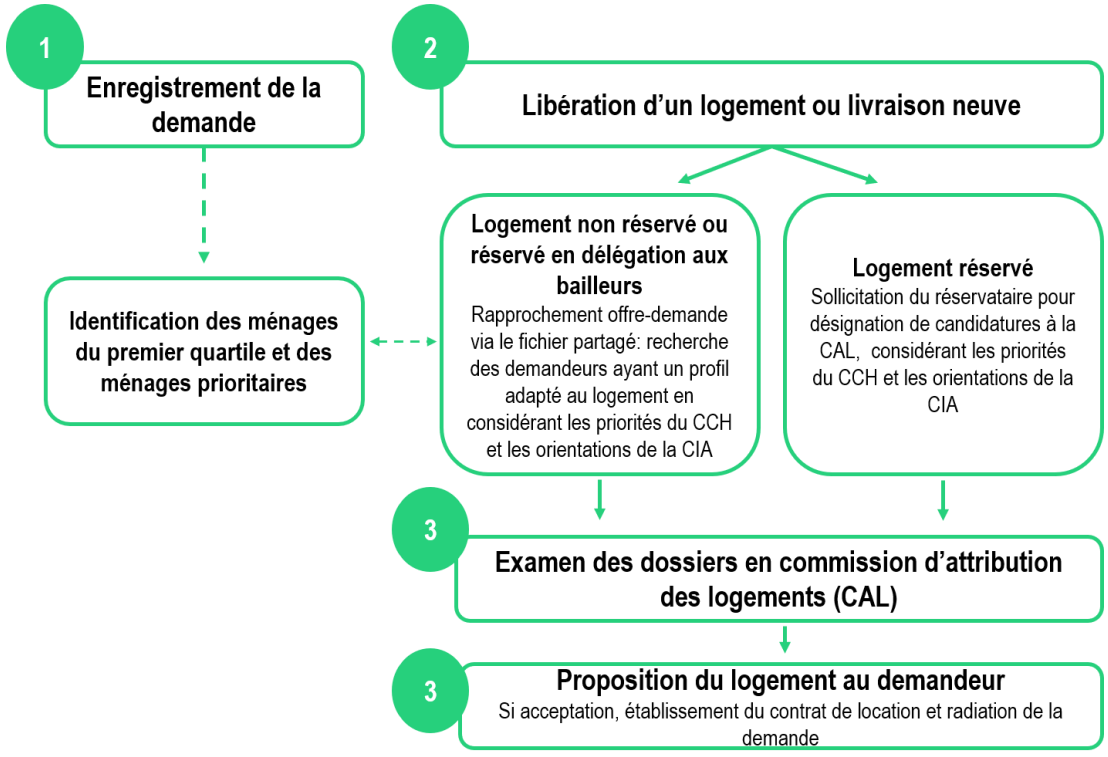
[8] La convention datant d'avant la réforme d'Action Logement, il y est initialement inscrit « des associés collecteurs de l'UESL au titre de la reconstitution de l'offre ou de la réhabilitation en zone ANRU signé entre le Préfet et les CIL le 20 septembre 2012 ».

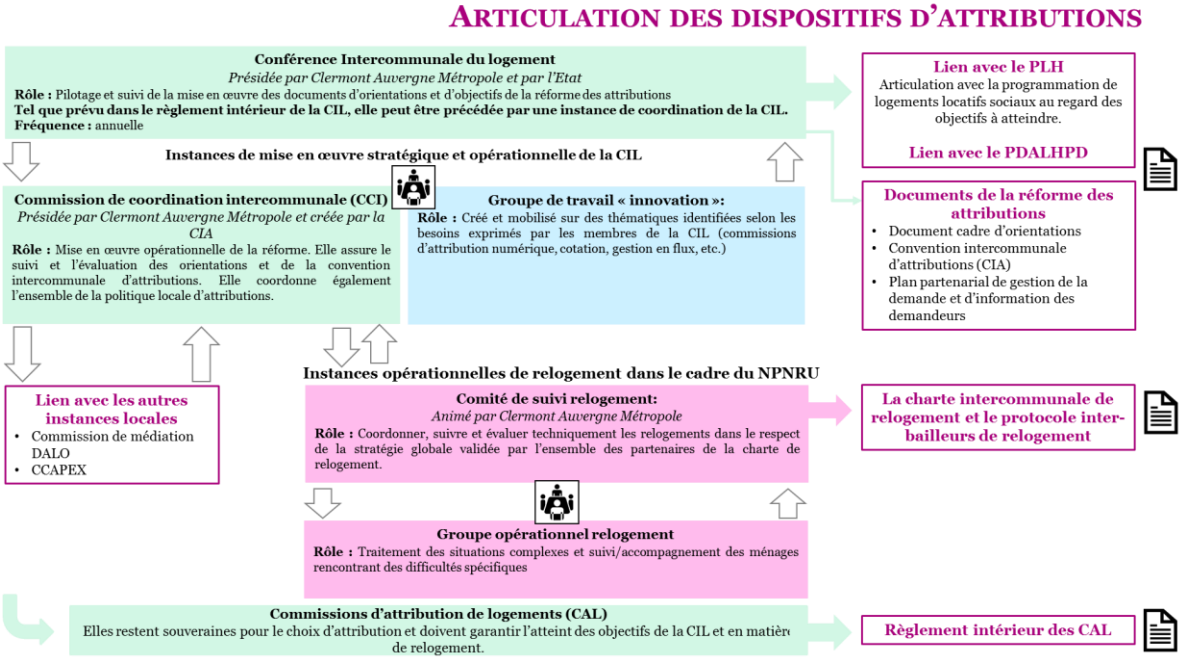
On observe sur le schéma précédent que les ménages du premier quartile mentionné plus haut peuvent être reconnus prioritaires, en fonction des critères du DALO et du code de la construction, mais ne le sont pas automatiquement.

Le processus d'attribution et les personnes morales intervenant dans ce processus à Clermont Auvergne Métropole

De la constitution du dossier de demande de logement jusqu'à son examen par la commission d'attribution, le processus d'attribution de logements sociaux est strictement encadré.

Les quatre principales étapes de l'attribution d'un logement social sont les suivantes





❖ Le rôle des collectivités territoriales réservataires

Les communes, la métropole et le département peuvent proposer des candidats pour les logements qui ont été réservés en contrepartie de la participation au financement de l'opération ou de garanties d'emprunt. Action Logement est également réservataire et peut proposer des candidats. L'Etat dispose, de droit, d'un contingent de réservation pour loger les ménages prioritaires.

Concernant les réservations de logements sociaux par opération, l'article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation précise :

« Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties par les organismes d'habitations à loyer modéré en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie. »

❖ Une commission d'attribution dans chacun des organismes

L'attribution des logements doit prendre en compte la diversité de la demande et favoriser la mixité sociale dans les villes et les quartiers. La décision d'attribution en application de l'article L 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation est de la compétence de la Commission d'Attribution des Logements (CAL) du bailleur social, les réservataires ont vocation à présenter des propositions de candidats.

Chaque organisme dispose d'une commission d'attribution des logements. Pour chaque logement à attribuer, l'article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation précise que la commission examine obligatoirement trois dossiers sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats ou quand elle examine *« les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1. »*.

Elle prend des décisions de manière collégiale et souveraine dans le respect des orientations du document cadre et des objectifs de la CIA (territorialisation des objectifs quantitatifs et points de vigilance à prendre en compte lors des CAL). L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation précise que les commissions d'attribution de logements sont composées de :

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

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

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

4° Du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris où sont situés les logements ou de leur représentant.

Participent aux travaux de la commission avec voix consultative :

a) Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, selon des modalités définies par décret ;

b) Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leurs représentants pour les logements situés dans les arrondissements où ils sont territorialement compétents ;

c) Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent. »

Un règlement intérieur fixe les règles d'organisation et de fonctionnement. Ce règlement est rendu public par chaque bailleur.

La Loi ELAN permet de mettre en place des Commissions d'Attributions de Logements Numérique (CAN). L'Ophis a mis en place ce dispositif. Ce travail sera présenté dans le cadre du groupe de travail innovation prévu dans le document cadre. La CAN est un outil dématérialisé au service notamment des demandeurs de logement social, des collectivités et pour le bailleur.

Faire une demande de logement social

1

Je dépose ma demande :
- sur internet :
www.clermontauvergnemetropole.dlauvergne.fr
- ou dans l'un des lieux d'enregistrement (adresses dans la brochure)

2

Je reçois automatiquement sous 1 mois, mon numéro unique d'enregistrement

- Par mail si j'ai renseigné une adresse mail , sinon par courrier

Ma demande est automatiquement consultable par tous les bailleurs sociaux de Clermont Auvergne Métropole

Une seule demande suffit !

3

Un logement correspondant à ma demande se libère :

Je suis contacté(e) par un bailleur pour compléter mon dossier
Sans complétude du dossier celui-ci risque de ne pas être examiné en commission d'attribution.

4

Mon dossier est examiné par la commission d'attribution de logement du bailleur auquel le logement appartient.

Si j'accepte le logement proposé, je deviens locataire.

Si je refuse le logement proposé, ma demande pourra être à nouveau examinée.

Le logement est un droit : en cas de difficultés à obtenir un logement, de situation d'urgence ou de délai anormalement long, renseignez-vous sur le recours DALO :
- Dans les points d'accueil et d'information
- Sur internet : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18005

Exemple de plaquette

1.2 Informations délivrées à toute personne ayant déposé une demande de logement social

Les données concernant le demandeur

Le demandeur dispose à tout moment, directement sur les sites en ligne et sur le site de la métropole ou sur demande auprès d'un guichet d'enregistrement, d'un accès aux données qu'il a déclarées et qui ont pu être modifiées par lui ou par un service d'enregistrement. Concernant l'accès du demandeur à son dossier (formulaire et pièces justificatives), le nombre important d'acteurs susceptibles de consulter et de modifier les informations enregistrées, impose de tracer les interventions effectuées. Cette fonctionnalité est déjà prévue dans le fichier partagé de la demande. Ceci permet à l'ensemble des acteurs et aux demandeurs eux-mêmes d'identifier le guichet, si ce n'est le demandeur lui-même, ayant procédé à la dernière modification du formulaire ou des pièces déposées et la date de cette modification.

Les informations relatives au traitement de sa demande

Le demandeur est informé des décisions le concernant prises en commission d'attribution de logement (CAL).

Il est ainsi mis à sa disposition, directement sur le site https://mademande63.dlauvergne.fr/ ou sur demande auprès d'un guichet d'enregistrement (niveau 3, cf. partie suivante), les informations suivantes :

- L'inscription à une commission d'attribution ;
- La décision de la commission :
  - L'attribution du logement proposé au candidat,
  - Son rang de classement en cas d'attribution sous réserve de refus (des) candidat(s) placé(s) devant,
  - L'attribution du logement proposé à un candidat sous conditions suspensives avec mention des pièces justificatives manquantes
  - La non-attribution du logement proposé, avec le motif,
  - L'irrecevabilité de la demande au regard des conditions d'accès au logement social dans ce cas, le bailleur procède à la radiation de la demande après en avoir informé le demandeur) ;
- Si attribution :
  - La description précise du logement proposé, et le cas échéant, le fait que le logement soit proposé au titre du DALO,
  - Les conséquences de son éventuel refus du logement proposé, notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO.

Ces informations sont harmonisées pour l'ensemble des bailleurs garantissant une équité de traitement.

Le demandeur accède à l'ensemble de ces informations en se connectant sur le fichier partagé à l'aide de ses codes d'accès personnels. Le personnel des bailleurs se tient à sa disposition pour lui communiquer ces informations sur simple sollicitation.

Pour renforcer l'information du public souhaitant formuler une demande de logement social ou déjà en demande de logement sur son territoire, **Clermont Auvergne Métropole met en place un service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD), conformément aux dispositions de la loi ALUR.**

II. LE SERVICE D'INFORMATION ET D'ACCUEIL DU DEMANDEUR DE LOGEMENT SOCIAL

Les guichets d'enregistrement existants

Le territoire de Clermont Auvergne Métropole est desservi par 15 guichets d'enregistrement physiques ou en ligne dont 10 situés dans la commune de Clermont-Ferrand, répondants aux missions attendues au titre de l'enregistrement et de la demande.

Le public souhaitant enregistrer sa demande peut ainsi se rendre au sein des guichets suivants[9] :

- Les guichets numériques : site internet https://mademande63.dlauvergne.fr/ ainsi que l'ensemble des sites internet des bailleurs sociaux et de la Métropole, constituant des portails numériques permettant d'accéder à la procédure d'enregistrement de la demande ;

Actuellement, 95% des demandes sont enregistrées en ligne. Cependant, une part qu'il est difficile d'objectiver est réalisée par un intermédiaire tel qu'un travailleur social au sein des CCAS, département, associations, etc.

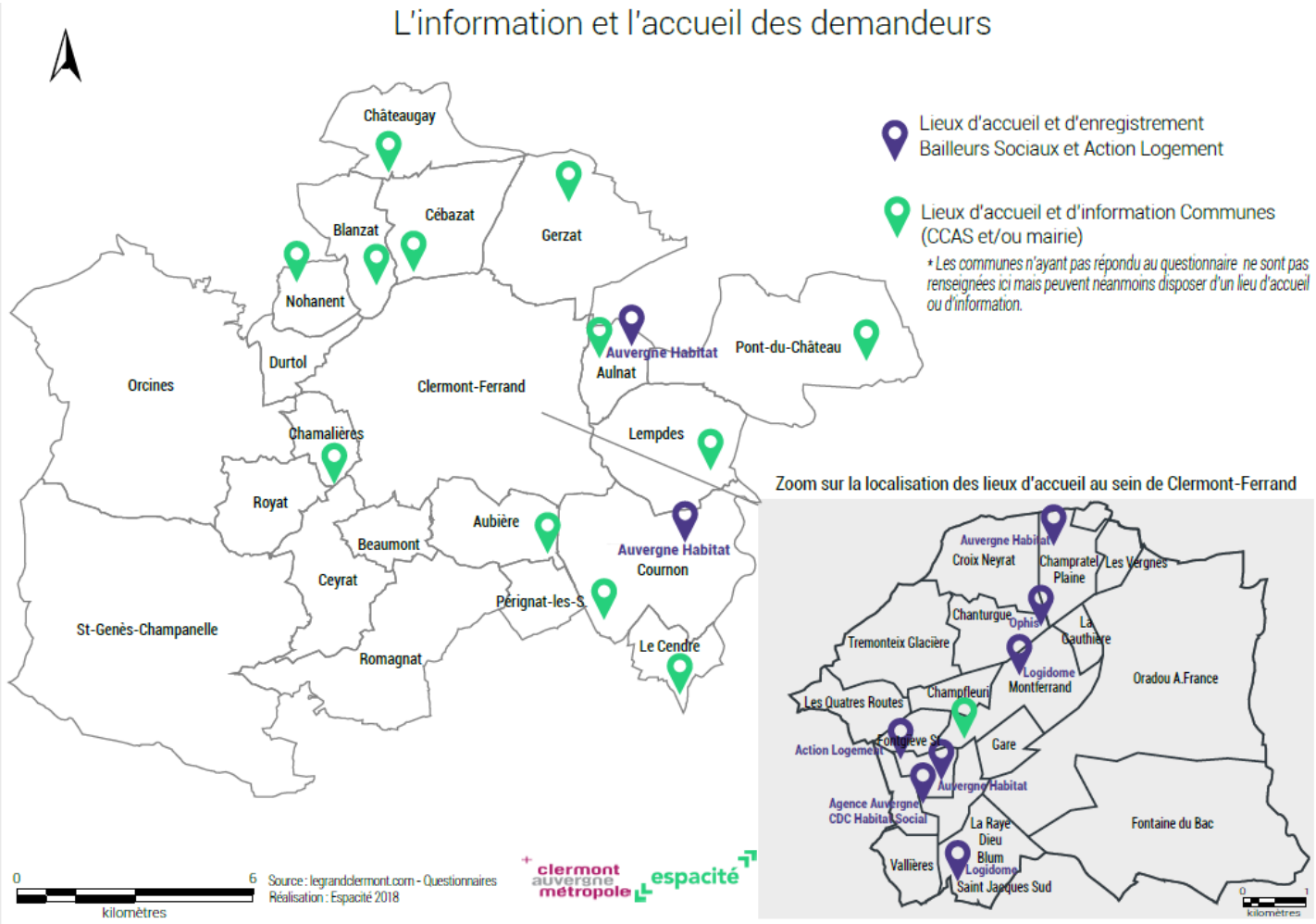
- Les guichets physiques :
  - Ophis du Puy-de-Dôme (à Clermont-Ferrand) ;
  - Logidôme : un accueil principal au siège social et une antenne à Saint-Jacques à Clermont-Ferrand ;
  - Auvergne Habitat : deux agences sont situées à Clermont-Ferrand, une agence située à Aulnat et une agence à Cournon d'Auvergne ;
  - CDC Habitat Social : Agence Auvergne à Clermont-Ferrand ;
  - Agence d'Action Logement à Clermont-Ferrand (pour les salariés des entreprises du secteur privé de 10 salariés et plus)

La liste des guichets d'enregistrement est actualisée annuellement, par le gestionnaire du fichier partagé. Cette liste est accessible sur le site de saisie en ligne du fichier partagé https://mademande63.dlauvergne.fr/.

Les adresses et horaires d'ouverture des guichets physiques d'enregistrement sont listés en annexe du PPGDID.

La carte ci-dessous situe les différents lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande présents au sein du territoire. Il est également représenté les lieux d'accueil permettant d'accompagner et d'informer les demandeurs de logement social dans la constitution de leur dossier.

[9] L'ensemble des adresses et modalités d'accès des guichets d'enregistrement est présenté en annexe.



C

La nouvelle organisation du service d'accueil et d'information des demandeurs

Le service d'information et d'accueil du demandeur de logement social a pour objectifs d'informer le demandeur sur les démarches à accomplir, l'orienter, le conseiller et le cas échéant l'aider dans ces démarches.

Il se compose des dispositifs suivants : les guichets d'enregistrements et les lieux d'accueil organisés en différents niveaux de lieux.

Le système d'accueil et d'information est structuré en trois niveaux dispensant chacun d'un niveau d'information spécifique :

- Niveau 1 : lieu d'accueil et d'orientation ;
- Niveau 2 : lieu d'accueil, d'information et d'accompagnement individualisé des demandeurs ;
- Niveau 3 : lieux physiques d'enregistrement.

Un lieu commun métropolitain dématérialisé (site internet) s'ajoute à ces trois niveaux de lieux physiques d'accueil et d'enregistrement. Ce site internet a pour objectif de diffuser une information unique et actualisée à l'ensemble des demandeurs et des lieux d'accueil en charge de diffuser l'information. Il renverra vers le portail du fichier partagé.

Le réseau d'accueil des demandeurs

Les partenaires conviennent que tous les guichets d'enregistrement sont également lieux d'accueil. L'information délivrée par les lieux d'accueil et par les guichets d'enregistrement au titre du SIAD est harmonisée, tant dans sa nature que dans le degré d'information fournie aux demandeurs. Si le PPGDID permet bien de définir un socle commun d'information, les lieux de niveaux 3 pourront proposer des prises en charge différenciée.

De même, il est convenu que ce soit les communes qui puissent décider, sur proposition de Clermont Auvergne Métropole, si elles souhaitent être des lieux de niveau 1 ou 2.

Organisation du réseau d'accueil des demandeurs sur Clermont Auvergne Métropole

Communes	**Lieu d'accueil et d'orientation (Niveau 1)**	**Lieu d'accueil, d'information et d'accompagnement (Niveau 2)**
	Accueil des mairies	**CCAS**
Aubière		✓
Aulnat		✓
Beaumont	✓	
Blanzat	✓	
Cébazat		✓
Ceyrat	✓	
Chamalières		✓
Châteauguay	✓	
Clermont-Ferrand		✓
Cournon d'Auvergne		✓
Durtol	✓	
Gerzat		✓
Le Cendre		✓
Lempdes		✓
Nohanent		✓
Orcines	✓	
Pérignat-lès-Sarlième	✓	
Pont-du-Château		✓
Romagnat		✓
Royat		✓
Saint-Genès-Champanelle	✓	

Présentation de la nouvelle organisation instituée par le plan

2.1 Lieux de niveaux 1 : accueil et orientation

Les lieux d'accueil et d'orientation sont les lieux de niveau 1. Ils ont pour objectif d'expliquer aux demandeurs quelles sont les démarches à suivre afin de réaliser une demande de logement social.

Missions des lieux d'accueil et d'orientation

Les missions des lieux d'accueil et d'orientation présents sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole sont les suivantes :

- accueillir l'ensemble des demandeurs ;
- expliquer le fonctionnement d'accès au logement social et le processus général d'attribution ;
- orienter vers les sites dématérialisés et les lieux d'accueil, d'information et d'accompagnement (niveau 2) et/ou les guichets d'enregistrement.

Les moyens mis à disposition par les partenaires

Pour dispenser cette information, Clermont Auvergne Métropole établira une plaquette d'information harmonisée, actualisée et éditée tous les ans. Elle sera disponible auprès de l'ensemble des lieux d'accueil quel que soit leur niveau et exposera les informations suivantes :

- Les règles générales d'accès au logement social,
- Les modalités de dépôt d'une demande et les pièces justificatives exigibles,
- Le patrimoine locatif social existant et le chemin d'accès aux informations du site https://mademande63.dlauvergne.fr/,
- Les conditions locales d'enregistrement de la demande en logement social,
- Le processus d'attribution et les critères de priorités appliqués,
- La liste des lieux d'accueil et des guichets d'enregistrement.

La conception et l'actualisation du contenu de la plaquette sera réalisée annuellement par Clermont Auvergne Métropole, avec l'appui de l'AFPBSA. L'édition et l'impression des plaquettes seront assurées par Clermont Auvergne Métropole.

Les agents des services participant au SIAD pourront bénéficier d'une information dispensée par l'AFPBSA, en lien avec Clermont Auvergne Métropole, pour la présentation du fichier partagé et des orientations du PPGDID, ainsi que sur les conditions d'accès au parc social.

2.2 Lieux de niveaux 2 : accueil, information et accompagnement

Les lieux de niveau 2 informent et accompagnent les demandeurs. Ces lieux permettent aux demandeurs d'obtenir des entretiens afin de mieux qualifier la demande et de bénéficier d'un accompagnement plus approfondi.

Missions des lieux d'accueil, d'information et d'accompagnement

Les missions des lieux d'accueil, d'information et d'accompagnement sont :

- Délivrer les informations suivantes :
    - Les conditions d'enregistrement de la demande et d'attribution des logements sur le territoire ;
    - Les caractéristiques du patrimoine et les délais moyens d'attente et d'attribution, afin de permettre aux demandeurs de préciser ou d'élargir leur demande ;
    - Les informations relatives au suivi de sa demande, via un renvoi vers le site https://mademande63.dlauvergne.fr/ ou vers un lieu d'enregistrement quand le lieu d'accueil n'est pas lieu d'enregistrement. Les lieux d'accueil ne seront pas tenus de mettre à disposition un matériel informatique et une connexion à internet pour l'accès au site https://mademande63.dlauvergne.fr/.
- Accueillir les demandeurs qui le souhaitent sur rendez-vous pour accompagner et qualifier la demande ;
- Conseiller les demandeurs sur la constitution de leur dossier ;
- Présenter les principaux éléments sur le parc social ainsi que les statistiques sur les attributions établis à partir du bilan des attributions des logements sociaux, transmis annuellement à Clermont Auvergne Métropole par l'AFPBA ;
- Qualifier la demande et accompagner le demandeur vers les dispositifs prioritaires le cas échant ;
- Orienter vers les guichets d'enregistrement (niveau 3).

Les lieux d'accueil et d'orientation sont susceptibles d'orienter les demandeurs vers le site https://mademande63.dlauvergne.fr/ ou vers un lieu d'enregistrement lorsqu'ils ne sont pas eux-mêmes guichet d'enregistrement (cf. Article 2.2).

Les moyens mis à disposition par les partenaires

Pour dispenser de cette information, Clermont Auvergne Métropole établira une plaquette d'information harmonisée, actualisée et éditée tous les ans. Elle sera disponible auprès de l'ensemble des lieux d'accueil quel que soit leur niveau et exposera les informations suivantes :

- Les règles générales d'accès au logement social,
- Les modalités de dépôt d'une demande et les pièces justificatives exigibles,
- Le patrimoine locatif social existant et le chemin d'accès aux informations du site https://mademande63.dlauvergne.fr/,
- Les conditions locales d'enregistrement de la demande en logement social,
- Le processus d'attribution et les critères de priorités appliqués,
- La liste des lieux d'accueil et des guichets d'enregistrement, y compris en dehors du territoire de la Métropole.

La conception et l'actualisation du contenu de la plaquette sera réalisée annuellement par Clermont Auvergne Métropole, avec l'appui de l'AFPBSA. L'édition et l'impression des plaquettes seront assurées par Clermont Auvergne Métropole.

Les agents des organismes et services participant au SIAD pourront bénéficier d'une formation dispensée par l'AFPBSA, en lien avec Clermont Auvergne Métropole, pour la présentation du fichier partagé et des orientations du PPGD. Une formation des agents d'accueil et d'information sera réalisée par Clermont Auvergne Métropole, en lien avec le CNFPT.

2.3 Lieux de niveaux 3 : guichets d'enregistrement

Les guichets d'enregistrement représentent les lieux de niveau 3. Ils assurent les mêmes missions que les lieux de niveau 2 en matière d'accueil et d'information mais assure également l'enregistrement de la demande. Ces lieux se situent dans les sièges et antennes des bailleurs sociaux et d'Action Logement présents sur le territoire. (*Cf.* carte sur l'information et l'accueil des demandeurs). Action Logement enregistre la demande uniquement pour les ménages salariés tandis que les bailleurs enregistrent la demande pour tous les types de ménages.

Liste des guichets d'enregistrement

Les organismes et services participant au SIAD, en tant lieux d'enregistrement sont :

- Les accueils des mairies qui s'engagerait à devenir guichet d'enregistrement (convention dédiée – engagement notamment sur la numérisation des pièces et RGPD)
- Les agences d'Auvergne Habitat à Aulnat, Cournon et Clermont-Ferrand ;
- Le siège l'office public de Clermont Auvergne Métropole (Logidôme) à Clermont-Ferrand ;
- L'Agence Auvergne de CDC Habitat Social ;
- Les agences d'Ophis à Clermont-Ferrand ;
- Le lieu d'accueil d'Action Logement à Clermont-Ferrand pour les salariés des entreprises du secteur privé de 10 salariés et plus.

Les adresses et horaires d'ouvertures des lieux d'accueil et d'orientation sont par ailleurs cités en annexes du présent document.

Missions des guichets d'enregistrement

<u>Les missions du guichet d'enregistrement présent sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole :</u>

- Informer le demandeur

  Les guichets s'engagent à mettre à disposition de toute demandeur l'ensemble des informations définies précédemment, et notamment les informations relatives à l'état d'avancement de sa demande (cf. article 1.2).

- Enregistrer la demande

  Les guichets s'engagent à enregistrer toutes les demandes de logement social dans un délai de 30 jours à réception du dossier complet (CERFA et pièce d'identité). Action Logement peuvent se limiter à enregistrer les demandes des salariés des entreprises de plus de 10 salariés qui cotisent auprès d'eux (art L 441-2-1 du CCH).

- Modifier la demande

  Les guichets s'engagent à modifier toutes les demandes du logement social dans un délai de 30 jours à réception des nouvelles informations.

- Numériser les pièces justificatives

  Les guichets s'engagent à numériser la pièce d'identité et le titre de séjour pour les personnes étrangères dès la saisie de la demande. Ils s'engagent à gérer et numériser les

pièces justificatives conformément aux règles de la charte régionale régissant le dossier unique.

- Renouveler la demande

Les renouvellements de demande par les guichets s'effectuent de l'une des façons suivantes :

- Sur présentation d'un document écrit (courrier ou mail) du demandeur exprimant le souhait de renouveler sa demande,
- A l'issue d'une communication téléphonique avec le demandeur au cours de laquelle il a exprimé le souhait de renouveler sa demande.

- Relayer le souhait ou répondre au souhait d'un demandeur d'être reçu après le dépôt de sa demande et ainsi recevoir le demandeur sollicitant un entretien après l'enregistrement de sa demande.

Tout demandeur souhaitant être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social, peut solliciter un rendez-vous auprès du lieu d'accueil. Le délai maximum de réception du demandeur est fixé à 1 mois, à compter de sa demande.

Les guichets d'enregistrement physiques doivent in fine garantir des bonnes conditions d'accueil et d'information des demandeurs et ainsi remplir les missions suivantes :

- Proposer des conditions d'accueil permettant d'assurer la confidentialité des entretiens ;
- Offrir la possibilité d'un entretien personnalisé permettant la recherche d'une meilleure adéquation offre/demande ;
- Répondre aux interrogations des demandeurs et le cas échéant les orienter vers les dispositifs d'aides au logement.

Synthèse des missions respectives des guichets d'enregistrement et des lieux d'accueil

Missions	Lieu d'accueil et d'orientation (Niveau 1)	Lieu d'accueil, d'information et d'accompagnement (Niveau 2)	Lieu d'enregistrement (Niveau 3)
Enregistrer la demande en s'assurant de la complétude du dossier (sous 30 jours)			✓
Modifier la demande (sous 30 jours)			✓
Numériser les pièces justificatives			✓
Renouveler la demande			✓
Relayer le souhait d'être reçu après le dépôt de la demande			✓
Recevoir le demandeur qui en fait la demande dans le cadre d'un entretien après l'enregistrement de la demande (sous 30 jours)			✓
Accompagner l'enregistrement de la demande en informant sur l'offre et la demande sur le territoire		✓	✓
Accompagner la demande en orientant le cas échéant vers les dispositifs d'aide au logement		✓	✓
Qualifier la demande		✓	✓
Conseiller les demandeurs sur les modalités de constitution du dossier	✓	✓	✓
Informer et présenter les modalités d'enregistrement de la demande	✓	✓	✓
Présenter les caractéristiques du patrimoine, de la demande, des délais moyens d'attente et d'attribution	✓	✓	✓
Présenter le bilan annuel des attributions	✓	✓	✓
Orienter le demandeur entre les niveaux de lieux d'accueil	✓	✓	✓
Recevoir le demandeur afin de mieux qualifier sa demande		✓	✓

III. LE DISPOSITIF DE GESTION PARTAGÉE DE LA DEMANDE

Les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV doivent mettre en place un dispositif de gestion partagée des demandes de logement social.

Ce dispositif mis en œuvre par Clermont Auvergne Métropole, les bailleurs sociaux, les réservataires et les services chargés de l'information et/ou de l'enregistrement doit permettre :

1. une mise en commun des demandes de logements, des pièces justificatives nécessaires à l'instruction des demandes, des informations relatives aux demandeurs et à l'évolution de leurs dossiers ;
2. une amélioration de la connaissance des demandeurs sur le territoire de la Métropole.

3.1 Mise en commun des éléments nécessaires à la gestion partagée

Le fichier partagé du Puy-de-Dôme permet la mise en partage des éléments suivants, via l'onglet « Historique » de la demande :

1. Les demandes de logements des ménages souhaitant un logement sur une des communes de Clermont Auvergne Métropole ;
2. Les pièces justificatives nécessaires à l'instruction des dossiers (dossier unique) ;
3. Les rectifications apportées à la demande par un intervenant habilité en fonction des pièces justificatives fournies (avec date de survenance) ;
4. La mention du caractère prioritaire de la demande ;
5. La mention des contingents de réservation auxquels le demandeur est éligible ;
6. Les événements intervenus dans le traitement de la demande, avec leur date de survenance, dont notamment :
    - Les demandes d'informations ou pièces justificatives,
    - Les visites de logements proposées et effectuées,
    - La désignation comme candidat par un bailleur ou un réservataire sur un logement déterminé,
    - L'inscription à une commission d'attribution pour un logement et les décisions,
    - Les motifs si refus du candidat,
    - La signature du bail après attribution.

Le dispositif trace l'historique des événements et la date à laquelle les informations ont été introduites, modifiées ou supprimées, ainsi que l'identification des personnes morales à l'origine des évènements et des informations.

Sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole, les services et organismes qui partagent les informations définies ci-dessus sont les bailleurs sociaux et Action Logement en leur qualité de guichets d'enregistrement (cf. Article 2.2), ainsi qu'Action Logement et les services de l'Etat, et Clermont Auvergne Métropole une fois qu'elle aura adhéré au fichier partagé.

3.2 Amélioration de la connaissance de la demande

Le traitement des informations du dispositif de partage de la demande permet de :

- **Déterminer le caractère prioritaire de la demande**, notamment via :
  - La visualisation possible au sein du fichier partagé des demandes actives faisant l'objet d'une priorisation (repérage au moment de l'enregistrement de la demande tel que prévu dans la CIA) ;
  - L'établissement régulier (semestrielle) et sa mise à disposition aux acteurs de la gestion partagée du volume d'attribution relevant des critères de priorité précédemment définis (cf. article 1.1.3.2). Concrètement, il revient à chacun des réservataires la responsabilité de présenter le bilan des attributions sur leurs propres critères de priorité.

- **Identifier les demandeurs en délai dépassé,** via l'édition et la mise à disposition régulière (semestrielle) aux acteurs de la gestion partagée de la liste de ces situations à partir du fichier partagé ;

- **Identifier les demandeurs auxquels la commission d'attribution 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**, via l'édition régulière (semestrielle) de la liste des ménages concernés qui sont toujours en attente. Cette liste doit pouvoir mentionner les éventuels classements successifs, en cas de plusieurs passages en CAL, et les éventuels refus de proposition du ménage**.** Un critère de recherche « demande Poulidor » permet aux bailleurs de filtrer ces demandes afin de les prendre plus facilement en considération. Ces demandeurs bénéficient d'une attention particulière dès lors qu'un logement correspondant à leurs besoins et ressources viendraient à se libérer ;

- **Identifier les demandeurs dont les ressources sont inférieures au niveau du 1er quartile** ;

- **Disposer de données statistiques générales annuelles sur la demande et les attributions**. Les indicateurs retenus sont identiques à ceux utilisés pour les attributions et l'enquête d'occupation du parc social (OPS) : typologie de logement, composition familiale, âge des occupants, et ressources des ménages. Les données relatives aux attributions seront présentées aux partenaires de la gestion partagée (Métropole, bailleurs sociaux, réservataires, organismes et services relevant du SIAD) sous réserve du secret statistique (données établies au cours du premier semestre de chaque année).

3.3 Modalités de pilotage du dispositif de gestion partagé

L'association gestionnaire du fichier partagé est garante du bon fonctionnement du dispositif. En cas de difficultés ou de dysfonctionnement, elle s'engage à en avertir la Métropole ainsi que l'ensemble des partenaires et à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour les résoudre dans les plus brefs délais.

Clermont Auvergne Métropole, ainsi que les autres EPCI adhérents du fichier partagé, font partie du comité de pilotage annuel du Fichier partagé de la demande.

Clermont Auvergne Métropole assure le suivi des travaux d'observation réalisés par l'agence d'urbanisme dans le cadre du suivi de la mise en œuvre de la CIA et du PPGD.

IV. LES MOYENS POUR FAVORISER LES MUTATIONS AU SEIN DU PARC

L'augmentation des attributions de logement dans le cadre d'une mutation constitue un objectif des Conventions d'Utilité Sociales (CUS) des organismes. Ces derniers se sont engagés, au regard de leurs taux de rotation, à fluidifier les parcours résidentiels de leurs locataires, selon l'objectif fixé dans leur CUS.

Aujourd'hui, les organismes favorisent largement les mutations : 31% des attributions réalisées en 2016 sont des mutations inter-organismes[10].

Les fonctionnalités du fichier partagé permettent très simplement de comptabiliser et suivre les demandes de mutations.

Les organismes s'engagent dans le cadre du plan à :

- Promouvoir des parcours vers l'accession dans le cadre des politiques locales de l'habitat ;
- Promouvoir des parcours pour faciliter la mise à disposition de logements recherchés par des demandeurs ciblés dans les dispositifs spécifiques comme le NPRU ou le Logement d'Abord ;
- Favoriser de façon générale les mutations à l'échelle du territoire, en adéquation avec les engagements définis dans les CUS ;
- Inscrire la thématique « mutation » dans les statistiques sur la demande et le bilan annuel des attributions.

[10] Fichier partagé, 2017.

V. L'ORGANISATION COLLECTIVE DU TRAITEMENT DES DEMANDES DE MENAGES EN DIFFICULTÉ D'ACCES AU LOGEMENT

5.1 Identification des situations justifiant un examen particulier

Il a été décidé dans les orientations de la CIL d'établir une commission d'examen des cas difficiles qui fusionnerait avec l'instance d'examen des situations complexes prévue par le PDALHPD au niveau de chaque direction territoriale de l'action sociale. Sans se substituer au CAL, cette commission permettrait un examen particulier des demandeurs justifiant d'une situation particulière.

L'organisation et le fonctionnement de cette instance ainsi que la liste des situations concernées devront découler des groupes de travail prévus à cet effet.

5.2 Les diagnostics sociaux et la mobilisation des dispositifs d'accompagnement global

Dans le cadre du Plan Partenarial et de la délégation du fonds de solidarité pour le logement (FSL), Clermont Auvergne Métropole s'attache à permettre que les différents partenaires aient connaissance des 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 du PDALHPD. En partenariat avec l'Etat et le Conseil Départemental, Clermont Auvergne Métropole pourra notamment organiser et prévoir l'animation de sessions de formation et d'échanges de pratiques auprès des acteurs locaux du logement pour la bonne maîtrise des procédures d'accompagnement social.

VI. LES DISPOSITIFS EXPERIMENTAUX

6.1 La cotation de la demande

La cotation de la demande est rendue obligatoire d'ici au 31 décembre 2021 par la loi ELAN du 23 novembre 2018. Un décret d'application doit définir les modalités pratiques de mise en œuvre de la cotation. Le plan partenarial doit préciser le principe, les modalités de la mise en œuvre et de l'évaluation du système de cotation. L'intégration de la cotation sera intégrée au système de gestion partagé de la demande mis en place sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole.

La cotation vise à définir de manière partenariale un système d'affectation de « points » aux demandeurs en fonction de critères de priorité permettant d'établir un ordonnancement des demandeurs face à un logement disponible.

Des échanges et retours d'expérience liés au système de cotation pourront néanmoins être prévus au titre du bilan triennal de la mise en œuvre du PPGD, et donner lieu à la révision du plan sur ce point, à la suite de la parution du décret prévu par la loi ELAN.

Sa mise en œuvre est prévue lors d'un groupe technique spécifique et avec les partenaires de la CIL concernées par le système de cotation.

6.2 La location voulue

La loi prévoit que sur les territoires ou existe un projet ou un système de location choisie, le plan partenarial contienne le principe, les modalités de la mise en place et de l'évaluation de la location choisie.

Les dispositifs de location choisie induisent la mise en place d'un système d'attribution fondé sur le choix de l'usager. Ces expérimentations cherchent à renforcer la lisibilité de l'offre de logement sociaux disponible sur les territoires.

Le présent PPGDID, notamment à travers l'amélioration du contenu et des conditions d'accès à l'information disponible sur les territoires, porte d'ores et déjà cette ambition. Elle doit se traduire par la possibilité pour le demandeur d'orienter, élargir ou préciser sa demande de logement social en fonction des informations dont il dispose.

En concertation avec les partenaires associés à l'élaboration du présent PPGDID, la Métropole fait le choix de ne pas introduire de système location choisie à proprement parler. Des échanges et des retours d'expérience liés à la location choisie pourront néanmoins être prévus au titre du bilan triennal de la mise en œuvre du PPGDID, et donner lieu à la révision du plan sur ce point.

Par ailleurs, la loi prévoit également que les logements vacants soient portés à connaissance du public par les bailleurs sociaux, avec leur description, leurs conditions d'accès, etc. au plus tard le 1er janvier 2020. Cette obligation est réputée remplie si les bailleurs sociaux adhèrent à un dispositif local ou national.

VII. ANNEXES

7.1 Liste des pièces justificatives pour l'instruction de la demande du logement locatif social

(Article R-441-2-4 du CCH – Arrêté du 24 juillet 2013 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social

https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027799676

Les documents produits peuvent être des copies des documents originaux.

I. — Pièces obligatoires qui doivent être produites par le demandeur et toute autre personne majeure appelée à vivre dans le logement pour l'instruction

A. — Identité et régularité du séjour

a) Pièce d'identité (carte nationale d'identité, passeport) pour chacune des personnes majeures à loger ou, pour les enfants mineurs, livret de famille ou acte de naissance ;
b) Le cas échéant, jugement de tutelle ou de curatelle ;
c) Pour les citoyens de l'Union européenne, les ressortissants d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération helvétique, les pièces nécessaires à la vérification du respect des conditions exigées pour bénéficier d'un droit de séjour sur le fondement des articles L. 121-1 et L. 122-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ;
d) Pour les citoyens de l'Union européenne soumis à des mesures transitoires par le traité d'adhésion à l'Union européenne de l'Etat membre dont ils sont ressortissants et exerçant une activité professionnelle, la justification d'un droit au séjour attesté par l'un des titres de séjour mentionnés à l'article 1er de l'arrêté pris en application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation ;
e) Pour les membres de famille des ressortissants visés au c et au d, lorsqu'ils possèdent la nationalité d'un Etat tiers, la justification d'un droit au séjour attesté par l'un des titres de séjour mentionnés à l'article 1er de l'arrêté pris en application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation ;
f) Pour les personnes de nationalité étrangère autres que celles visées aux c, d, e et pour toutes les personnes majeures qui vivront dans le logement, l'un des titres de séjour mentionnés à l'article 2 de l'arrêté pris en application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation.

B. — Revenu fiscal de référence des personnes appelées à vivre dans le logement (personnes considérées comme vivant au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation)

Il s'agit du revenu pris en compte pour déterminer le respect des plafonds de ressources applicables pour l'accès au logement social.

a) Avis d'imposition de l'avant-dernière année (N — 2) pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement ;
b) Lorsque tout ou partie des revenus perçus l'avant-dernière année (N—2) n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, il conviendra de produire un avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire ;

En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un tel document, la présentation d'une attestation d'une autre administration compétente ou, le cas échéant, du ou des employeurs pourra être admise.
Ces documents doivent être traduits en français et les revenus convertis en euros ;
Cas particuliers :
c) Français établis à l'étranger rentrés en France en situation d'indigence attestée : l'examen des ressources s'effectue sur la base de l'attestation de situation d'indigence visée par le ministère des affaires étrangères ;
d) Les titulaires d'une protection internationale accordée par l'Office français de protection des réfugiés et apatrides (OFPRA) ou la Cour nationale du droit d'asile (CNDA) (réfugiés, bénéficiaires de la protection subsidiaire et apatrides) qui ne peuvent produire un avis d'imposition français ont uniquement à justifier des ressources perçues après la date de leur entrée sur le territoire français, indiquées sur leur récépissé constatant la reconnaissance d'une protection internationale ou sur leur carte de résident ou leur carte de séjour temporaire. Les personnes bénéficiaires de la protection subsidiaire justifieront de leur statut en fournissant la décision de l'OFPRA ou de la CNDA les concernant. Les ressources pourront être évaluées sur la base des revenus perçus depuis les douze derniers mois ou, le cas échéant, depuis l'entrée sur le territoire, démontrées par tous moyens de preuve, en particulier les documents prévus à la rubrique ci-dessous « montant des ressources mensuelles », à l'exception d'attestation sur l'honneur ;
e) Les demandeurs qui, du fait notamment de leur date d'entrée récente sur le territoire, justifient ne pouvoir produire ni d'avis d'imposition français ni un document équivalent pourront voir leurs ressources évaluées dans les mêmes conditions qu'au d). Les documents rédigés en langue étrangère doivent être traduits en français.

II. — Pièces complémentaires que le service instructeur peut demander

Situation familiale :
Document attestant de la situation indiquée :
— marié(e) : livret de famille ou document équivalent démontrant le mariage ;
— veuf(ve) : certificat de décès ou livret de famille ;
— pacte civil de solidarité (PACS) : attestation d'enregistrement du PACS ;
— enfant attendu : certificat de grossesse attestant que la grossesse est supérieure à douze semaines ;
— divorcé(e) ou séparé(e) : extrait du jugement, de l'ordonnance de non-conciliation ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel, ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou autorisation de résidence séparée ou déclaration judiciaire de rupture de PACS.

Situation professionnelle :
Un document attestant de la situation indiquée :
Mêmes documents que ceux justifiant du montant des ressources mensuelles (rubrique suivante), sauf si les cases cochées dans le formulaire sont :
— étudiant : carte d'étudiant ;
— apprenti : contrat de travail ;
— autre : toute pièce établissant la situation indiquée.

Montant des ressources mensuelles :
Tout document justificatif des revenus perçus :
— s'il est disponible, dernier avis d'imposition reçu pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement ;
— salarié : bulletins de salaire des trois derniers mois ou attestation de l'employeur ;

– non-salarié : dernier bilan ou attestation du comptable de l'entreprise évaluant le salaire mensuel perçu ou tout document comptable habituellement fourni à l'administration ;
– retraite ou pension d'invalidité : notification de pension ;
– allocation d'aide au retour à l'emploi : avis de paiement ;
– indemnités journalières : bulletin de la sécurité sociale ;
– pensions alimentaires reçues : extrait de jugement ou autre document démontrant la perception de la pension ;
– prestations sociales et familiales (allocation d'adulte handicapé, revenu de solidarité active, allocations familiales, prestation d'accueil du jeune enfant, complément familial, allocation de soutien familial...) : attestation de la Caisse d'allocations familiales (CAF)/Mutualité sociale agricole (MSA) ;
– étudiant boursier : avis d'attribution de bourse.

Logement actuel :
Un document attestant de la situation indiquée :
– locataire : bail et quittance ou, à défaut de la quittance, attestation du bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges ou tout moyen de preuve des paiements effectués ;
– hébergé chez parents, enfants, particulier : attestation de la personne qui héberge ;
– en structure d'hébergement, logement-foyer : attestation de la structure d'hébergement ou du gestionnaire du logement-foyer ;
– camping, hôtel : reçu ou attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ;
– sans-abri : attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ;
– propriétaire : acte de propriété, plan de financement.

Motif de votre demande :
Un document attestant du motif invoqué :
– sans logement : attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ou autre document démontrant l'absence de logement ;
– logement non décent : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, copie du jugement d'un tribunal statuant sur l'indécence du logement, d'une attestation de la CAF/MSA ou autre document démontrant l'indécence du logement ;
– logement insalubre ou dangereux : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, jugement du tribunal, attestation de la CAF ou de la CMSA, copie d'une décision de l'administration (mise en demeure, arrêté préfectoral ou municipal d'insalubrité remédiable ou irrémédiable ou de péril, ou de fermeture administrative s'il s'agit d'un hôtel meublé) ou autre document démontrant l'insalubrité ou la dangerosité du logement ou de l'immeuble ;
– local impropre à l'habitation : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, jugement du tribunal, arrêté préfectoral de mise en demeure de faire cesser l'occupation des lieux ou autre document démontrant le caractère impropre à l'habitation ;
– logement repris ou mis en vente par son propriétaire : lettre de congé du propriétaire ou jugement prononçant la résiliation du bail ;
– procédure d'expulsion : commandement de payer ou assignation à comparaître ou jugement prononçant l'expulsion ou commandement de quitter les lieux ;
– violences familiales : ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou dépôt de plainte ;
– coût du logement trop élevé : quittance ou autre document démontrant les dépenses affectées au logement ;

– handicap : carte d'invalidité ou décision d'une commission administrative compétente (commission départementale de l'éducation spéciale, commission technique d'orientation et de reclassement professionnel, commissions des droits et de l'autonomie des personnes handicapées) ou d'un organisme de sécurité sociale ;
– raisons de santé : certificat médical ;
– divorce, séparation : jugement de divorce ou séparation ou déclaration de rupture de PACS, ordonnance de non-conciliation ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel ou ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou autorisation de résidence séparée ;
– regroupement familial : attestation de dépôt de demande de regroupement familial ;
– assistant maternel ou familial : agrément ;
– mutation professionnelle : attestation de l'employeur actuel ou futur ;
– accédant à la propriété en difficulté : plan d'apurement de la dette ; démarches en cours attestées par un travailleur social ou une association ou autre document démontrant les difficultés ;
– rapprochement du lieu de travail : pièce justifiant de la localisation de l'emploi actuel ou futur.

7.2 Liste des guichets d'enregistrement et lieux d'accueil couvrant le territoire de Clermont Auvergne Métropole

Les guichets d'enregistrement physiques couvrant le territoire de Clermont Auvergne Métropole

Organisme	Agences	Adresse	Horaires d'ouverture
Auvergne Habitat	Agence Aulnat	21 allée des Chapelles Aulnat	Lundi : 8H - 12H ET 13H - 15H Mardi au Jeudi : 10H- 12H ET 13H - 17H Vendredi : 10H - 12H ET 13H - 16H
	Agence Cournon	5 rue du 11 Novembre Cournon d'Auvergne	Lundi : 8H - 12H ET 13H - 15H Mardi au Jeudi : 10H - 12H ET 13H - 17H Vendredi : 10H - 12H ET 13H - 16H
	Agence Nord	1 rue Claude Danziger Clermont-Ferrand	Lundi : 8H - 12H ET 13H - 15H Mardi au Jeudi : 10H - 12H ET 13H - 17H Vendredi : 10H - 12H ET 13H - 16H
	Agence du Siège	16 boulevard Charles de Gaulle Clermont-Ferrand	Lundi : 8H30 - 12H30 ET 13H30 - 15H30 Mardi au Jeudi : 10H30 - 12H30 ET 13H30 - 17H15
Logidôme	Siège social	14 rue Buffon Clermont-Ferrand	Accueil physique : lundi, mardi, mercredi et vendredi : 8H15 - 12H15 ET 13H - 16H ; le jeudi de 8H15 - 12hH5 Accueil téléphonique : du lundi au vendredi : de 8H15 – 12H15 ET 13H – 17H
	Antenne Saint-Jacques	46 rue Ribot Clermont-Ferrand	Lundi au Vendredi : 8H15 - 12H
Ophis	Siège social	32 rue Blanzat Clermont Ferrand	Lundi au Vendredi : 13H30 - 16H
CDC Habitat social	Siège social	3 rue Pierre Besset Clermont-Ferrand	Lund, mardi et jeudi : 9H - 12H ET 14H-17H Vendredi : 9H – 12h ET 14H – 16H Mercredi : sur RDV uniquement
Action Logement pour les salariés des entreprises de 10 salariés et plus	Agence	18 rue Blatin 63 000 Clermont-Ferrand	Lundi au vendredi de 9 h à 12 h et 13 h 30 à 17 h 30 sauf le vendredi à 17 h

Les guichets d'enregistrement dématérialisés :

Tout public peut opérer l'enregistrement de sa demande de logement via le portail accessible sur le site de métropolitain : https://mademande63.dlauvergne.fr/

Les lieux d'accueil du demandeur présents sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole

Les organismes de bailleurs font également office de point d'accueil pour les demandeurs.

		Adresse	Horaires d'ouverture
Communes	Aubière	Place de l'Hôtel de Ville Aubière	Lundi au Vendredi : 8H - 12H ET 13H - 17H
	Le Cendre Administration générale	Hôtel de Ville 7 rue de la Mairie Le Cendre	Lundi au Vendredi : 8H30 - 12H30 ET 14H - 17H
	Chamalières Secrétariat de la Mairie Rencontre avec l'élu	Hôtel de Ville 1 place Claude Wolff Chamalières	Mardi et Vendredi : 13H30 - 17H (secrétariat) Jeudi : 14H30 - 16H 30 (élue)
CCAS	Aulnat	Mairie 32 bis rue de la République Aulnat	Lundi au Vendredi : 8H30 - 12H ET 14H - 17H
	Cébazat, secrétariat du Maire	Hôtel de Ville 8 bis cours des Perches Cébazat	Lundi au Vendredi : 8H30 - 12H30 ET 13H30 - 17H30
	Chamalières	17 avenue de Royat Chamalières	Lundi au Vendredi : 8H-16H sur RDV
	Clermont-Ferrand	1 rue Saint-Vincent de Paul	Lundi : 14 h à 17 h Mardi et jeudi : 9 h 15 à 12h et 14 h à 17 h Mercredi : 9h15 à 12h et 14 h à 17 h Vendredi : 9 h 45 à 12h et 14 h à 16 h Samedi : 10 h à 12 h
	Cournon d'Auvergne	Maison des Citoyens Service Logement 15 impasse des Dômes Cournon-d'Auvergne	Mardi et Jeudi : 13H30 - 16H30 Vendredi : 8H30 - 12H
	Gerzat	4 place du Docteur Pommerol Gerzat	Lundi au Vendredi : 8H30 - 12H ET 13H30 - 17H

CCAS	Le Cendre	5 rue Maryse Bastié Le Cendre	Lundi au Vendredi : 9H - 12H30 ET 13H30 - 16H45
	Lempdes	Espace Françoise Dolto 3 rue de la Réserve Lempdes	Lundi au Vendredi : 8H30 - 12H ET 13H30 - 17 H
	Nohanent	Mairie 2 route de Durtol Nohanent	S'adresser au Centre de Circonscription Médico-Social (Assistante Sociale) Tous les 1ers Mardi de chaque mois 14H - 16H30
	Pont-du-Château	Place de l'Hôtel de Ville Pont-du-Château	Lundi - Mardi - Jeudi - Vendredi : 8H30 - 12H15 ET 13H - 17 H 15 Mercredi : 8 H30 - 12H15 ET 13H30 - 17H15
	Royat	Mairie 46 boulevard Barrieu Royat	Lundi au Vendredi : 8H - 12H ET 13H - 17 H
	Romagnat	3 rue des Fours à Chaux Romagnat	Sur RDV au 04 73 62 63 00

ACRONYMES

ALUR – Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové

AFPBSA – Association du Fichier Partagé des Bailleurs Sociaux d'Auvergne

AURA HLM – Association des organismes HLM de la Région Auvergne Rhône Alpes

ANRU – Agence Nationale pour Rénovation Urbaine

CCAS – Centre Communal d'Action Sociale

CCH – Code de la Construction et de l'Habitation

CIA – Convention Intercommunale d'Attributions

CIL – Conférence Intercommunale du Logement

CNIL – Commission Nationale de l'Information et des Libertés

DALO – Droit Au Logement Opposable

EPCI – Établissement Public de Coopération Intercommunale

OPS – Occupation du Parc Social

PDALHPD – Plan Départementaux d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées

PLH – Plan Local de l'Habitat

PPGDID – Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information du Demandeur

QPV – Quartiers Prioritaires de la Ville

SIAO – Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

SNE – Système National d'Enregistrement

USH – Union Sociale de l'Habitat

Convention Intercommunale d'Attribution

Projet

Conférence Intercommunale du Logement

Clermont Auvergne Métropole

Juin 2019

Sommaire

Sommaire **2**
Introduction **4**
1.1. Le cadre fixé par la loi 4
1.2. Champ d'application et durée de la convention 4
Rappel du document cadre de la Conférence intercommunale du Logement **5**
2.1. Le contexte local de Clermont Auvergne Métropole *(extrait du document cadre)* 5
2.2. Eléments de diagnostic du territoire sur le parc social et la demande de logement social (extrait du document cadre) 8
Un parc ancien et familial, inégalement réparti au sein du territoire 9
Les caractéristiques des ménages du parc social 11
L'état de la demande au regard des attributions : une tension modérée 13
2.3. Le rappel de la démarche engagée par Clermont Auvergne Métropole 15
2.4. Les principaux enjeux de rééquilibrage *(extrait du document cadre)* 16
Le bilan des attributions au regard des objectifs réglementaires 18
Les capacités du territoire au regard de l'objectif de mixité en dehors des quartiers prioritaires 19
Une stratégie métropolitaine 21
Le rappel des objectifs et orientations retenus au titre du document cadre **22**
Les objectifs quantitatifs d'attribution territorialisés et déclinés par bailleur **24**
3.1. Les objectifs d'attribution hors QPV (et ex-ZUS) aux demandeurs du 1er quartile ou relogés dans le cadre d'opération de renouvellement urbain 24
Ce que dit la loi 24
Ce que prévoit le document-cadre 24
La déclinaison par bailleur et territorialisation apportées par la CIA 25
Les points de vigilance à prendre en compte lors des commissions d'attributions de logement 30
3.2. Les objectifs d'attribution en QPV (et ex-ZUS) à des ménages autres que ceux du 1er quartile 31
Ce que dit la loi 31
Ce que prévoit le document-cadre 31
La déclinaison par bailleur et territorialisation apportées par la CIA 31
3.3. Les objectifs d'attribution aux publics prioritaires 32
Ce que dit la loi 32
Ce que prévoit le document-cadre 32
Les modalités de relogement dans le cadre des NPNRU **34**
Le programme d'actions de la CIA **36**
4.1. Les actions visant à renforcer la mixité sociale 36

4.2. Les actions visant à renforcer le droit au logement 38
4.3. Les actions visant à fluidifier la gestion des attributions 39
4.4. Les actions en matière de suivi, d'évaluation et d'observation 40
Les modalités de pilotage, suivi et évaluation de la présente CIA 41
5.1. La commission de coordination intercommunale 41
5.2. Le groupe de travail innovation 41
5.3. Le comité de suivi relogement 42
Les engagements des partenaires dans la mise en œuvre de la convention 43
Signataires 45

Introduction

1.1. Le cadre fixé par la loi

L'article L441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) prévoit que les membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) adoptent des orientations concernant les attributions de logements sociaux sur l'intercommunalité, tenant compte de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers, des dispositions relatives au relogement des personnes dont la demande est reconnue prioritaire et urgente au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO, art. L441-2-3 du CCH) et des critères de priorité pour l'attribution d'un logement (art. L441-1 du CCH). Ces orientations sont inscrites dans un document cadre sur les attributions de logements sociaux. **Clermont Auvergne Métropole a ainsi adopté son document cadre lors de la réunion plénière de la CIL qui s'est tenue le 20 novembre 2018.**

La mise en œuvre opérationnelle des orientations approuvées par la CIL est déclinée dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Conformément à l'article L441-1-6 du CCH qui décrit le contenu de la CIA, le présent document comporte :

- les engagements annuels quantifiés et territorialisés d'attributions consacrées aux ménages issus du 1er quartile des revenus de la demande de logement social ;
- les engagements annuels quantifiés pour chaque bailleur social et réservataire de logements sociaux sur le territoire pour les attributions consacrées au relogement de publics prioritaires ;
- les modalités d'accompagnement social des ménages ;
- les engagements de chacun des signataires de la convention afin de contribuer à la mise en œuvre des actions permettant d'atteindre les objectifs définis.

1.2. Champ d'application et durée de la convention

La convention intercommunale d'attribution, déclinaison du document cadre de la CIL adopté le 20 novembre 2018, est établie pour une durée de 6 ans et s'applique sur le périmètre des 21 communes de la Métropole. Les objectifs d'attribution développés dans le présent document et décidés collégialement par l'ensemble des partenaires, sous le pilotage de Clermont Auvergne Métropole, sont révisables tous les 3 ans. La CIA porte sur l'ensemble du parc locatif social présent sur le territoire de la Métropole. Elle implique l'ensemble des bailleurs, réservataires, et membres de la Conférence Intercommunale du Logement.

Elle s'inscrit dans la politique de l'habitat fixée à l'échelle intercommunale par Clermont Auvergne Métropole ainsi qu'aux documents de planification. Ainsi, le contenu de la CIA est étroitement lié :

- au **Contrat de Ville 2015-2020** et à la **Convention NPNRU** dont elle constitue une annexe obligatoire ;
- au **Programme Local de l'Habitat** (PLH) approuvé le 28 février 2014, modifié le 22 décembre 2014 et devant faire l'objet d'une nouvelle délibération pour être modifié suite à l'évaluation à mi-parcours et prolongé pour l'année 2019 ;
- au **Plan Partenarial de Gestion de la Demande en logement social et d'Information du Demandeur (PPGDID)** dont l'élaboration est concomitante à celle

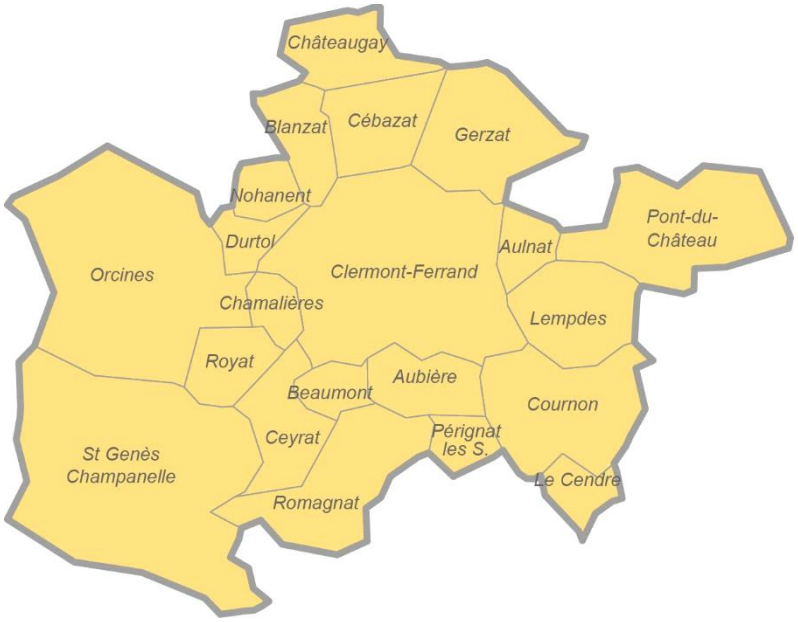
de la présente convention. Ce document a pour objet d'organiser la diffusion des informations relatives aux caractéristiques du parc social du territoire, de structurer un réseau d'accueil et d'information des demandeurs et d'enregistrement de leurs demandes de logement social et de faciliter la gestion partagée de la demande.

La CIA approuvée par le Préfet vaut accord cadre intercommunal et se substituera à l'accord collectif départemental sur le territoire métropolitain. Enfin, la CIA tient également compte du **Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDAHLPD) du Puy-de-Dôme 2017-2022**, qui définit les principes propres à améliorer la coordination des attributions envers les publics prioritaires du plan.

Rappel du document cadre de la Conférence intercommunale du Logement

2.1. Le contexte local de Clermont Auvergne Métropole *(extrait du document cadre)*

Clermont Auvergne Métropole a été créée le 1er janvier 2018. Elle est issue de la communauté urbaine Clermont Communauté, compte 21 communes et regroupe près de 290 000 habitants.



En matière d'évolution de la population, Clermont Auvergne Métropole a vu sa croissance démographique s'accélérer, passant de 0,2% par an entre 2006 et 2011 à 0,4% entre 2009 et 2014. Cependant, cette croissance est disparate spatialement. En effet, elle est principalement portée par les communes du Cendre, Nohanent et Ceyrat, qui enregistrent une croissance de plus de 2% par an et par les communes de Royat et Saint-Genès-Champanelle (près de 1,6% par an). A l'inverse, certaines communes de première couronne connaissent une stagnation, voire une diminution de leur population, comme la ville d'Aulnat (-1,3% par an). On observe également un vieillissement de la population, notamment dans les communes périphériques. L'hypercentre clermontois est néanmoins marqué par un indice de jeunesse élevé (supérieur à 1.5), notamment du fait de la présence d'étudiants à proximité des sites d'enseignements et des campus. C'est aussi le cas pour les quartiers de la politique de la ville, notamment les Quartiers

Nord, La Gauthière et entre les secteurs Saint-Jacques et la Fontaine du Bac, du fait de familles nombreuses[1].

Concernant les ressources des ménages, le revenu médian s'élève à 21 113 € par unité de consommation (données 2015, 20 900 € en 2013). Cependant, on observe des disparités de revenus très importantes entre les communes de l'ouest et les communes de l'est ou la ville-centre (*cf. tableau ci-dessous)*. De plus, si le territoire enregistre les revenus les plus élevés d'Auvergne, on constate un appauvrissement des plus modestes, souvent situés en QPV.

Communes	Taux de pauvreté 2015	Rapport interdécile du niveau de vie (9e déc./1er déc.) 2015	Revenu médian 2015
Aulnat	12,90%	2,6	18 884 €
Clermont-Ferrand	21,40%	3,8	18 894 €
Gerzat	11,60%	2,7	20 112 €
Lempdes	9,10%	2,7	21 291 €
Pont-du-Château	7,60%	2,7	21 555 €
Le Cendre	7,10%	2,5	21 638 €
Cournon-d'Auvergne	10%	2,8	21 703 €
Aubière	10,10%	3,3	22 460 €
Cébazat	7,10%	2,9	22 776 €
Blanzat	6,90%	2,7	23 058 €
Romagnat	7,50%	3,2	23 560 €
Châteaugay	6,80%	3	23 786 €
Beaumont	9,30%	3,4	23 875 €
Nohanent	NR	2,9	24 417 €
Saint-Genès-Champanelle	NR	2,6	25 120 €
Royat	10%	4,4	25 168 €
Durtol	NR	NR	25 380 €
Chamalières	7,90%	3,9	25 796 €
Ceyrat	5,40%	3,5	26 094 €
Orcines	NR	3,1	26 139 €
Pérignat-lès-Sarlièvre	NR	3,3	27 002 €
Clermont Auvergne Métropole	14,40%	3,6	21 113 €

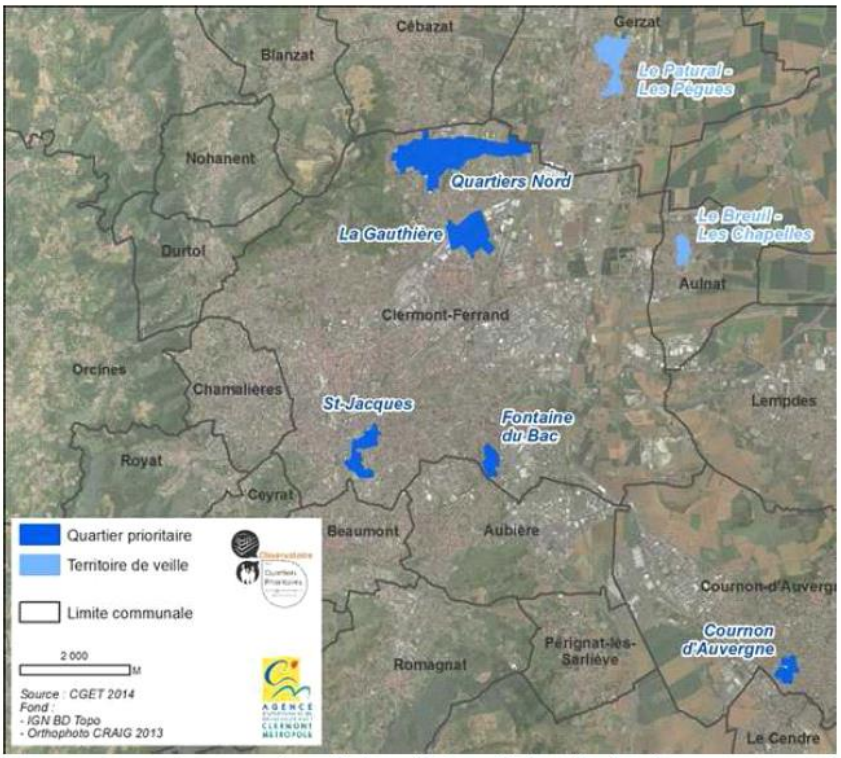
Source : Filosofi Insee 2015

Par ailleurs, la commune de Clermont-Ferrand regroupe actuellement 68% du parc locatif social de l'EPCI (INSEE 2014). Les 5 communes de plus de 10 000 habitants (Cournon-d'Auvergne, Chamalières, Beaumont, Pont-du-Château et Gerzat) en regroupent 15% et les 10 premières communes 92%. Ainsi, les enjeux sont très variables selon les communes au regard de leur taille, ce que l'analyse et la stratégie de mixité sociale devront prendre en compte. En

[1] « Diagnostic du territoire de Clermont Auvergne Métropole. Les déséquilibres de peuplement. » présenté lors de la Conférence intercommunale du Logement du 14 novembre 2018

cela, la mise en œuvre de la réforme des attributions doit concerner chaque commune en tenant compte de ses spécificités.

Concernant la géographie prioritaire, Clermont Auvergne Métropole comptabilise cinq quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville dont quatre situés à Clermont-Ferrand – Les Quartiers Nord, La Gauthière, Saint-Jacques, Fontaine du Bac – et un situé à Cournon-d'Auvergne. Ces quartiers sont d'anciennes zones urbaines sensibles (ZUS) ayant vu leur périmètre largement resserré dans le cadre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (2014). Ils regroupent 7 742 logements locatifs sociaux, soit 26% de l'offre sociale du territoire. Les Vergnes, la Gauthière et Saint-Jacques font l'objet d'opérations de renouvellement urbain d'intérêt national au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). A ces quartiers, s'ajoutent deux quartiers de veille active (anciennes zones urbaines sensibles) situés dans les communes d'Aulnat et de Gerzat.



Carte 1 : Nouveaux quartiers de la politique de la ville de Clermont Ferrand
Source : Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (CGET)

En matière de politique du logement et de l'habitat, le territoire a adopté son deuxième **Programme Local de l'Habitat (PLH)** en 2014 pour la période 2014-2020. Le PLH s'est fixé un **objectif ambitieux de plus de 1 700 logements programmés par an dont 600 logements locatifs sociaux**. Il prévoit également un objectif de 20% de logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations dont 30% de PLAI. De plus, la Métropole s'est fixé quatre objectifs majeurs :

- favoriser la mixité sociale conformément aux orientations de la loi SRU (objectif de 20% du parc résidences en logements sociaux) ;
- faire de l'habitat un levier de développement de la métropole et une condition d'attractivité pour les familles ;

- garantir l'égalité des droits au logement, à la ville et à la qualité de vie ;
- développer des perspectives de développement durable.

Le programme local de l'habitat s'inscrit dans un projet de territoire à long terme en s'articulant les ambitions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et en affirmant la Métropole comme moteur du Grand Clermont.

De plus, Clermont Auvergne Métropole est délégataire des aides à la pierre depuis 2015. Ainsi, le territoire est engagé pour le développement d'une offre de logements sociaux accessibles, adaptés aux ménages du territoire et ayant vocation à contribuer au développement métropolitain.

S'agissant de la démarche de réforme des attributions de logements sociaux initiée par la Métropole, les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement ont été lancés en 2015 lors d'une CIL d'installation.

Grâce à cette démarche, la Métropole entend réduire les déséquilibres sociaux observés sur le territoire **via la mise en œuvre d'une politique de mixité sociale intercommunale et solidaire.**

Cette volonté est traduite dans le document cadre et est déclinée dans la présente Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information du Demandeur (PPGDID).

2.2. Éléments de diagnostic du territoire sur le parc social et la demande de logement social (extrait du document cadre)

Les orientations visant à réduire les déséquilibres territoriaux définies dans le présent document s'appuient sur un diagnostic du territoire portant sur :

- Le parc de logement social,
- Le profil des occupants du parc selon les secteurs,
- Les attributions et leurs effets sur l'évolution de l'occupation des résidences,
- Les capacités d'accueil des ménages les plus précaires en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

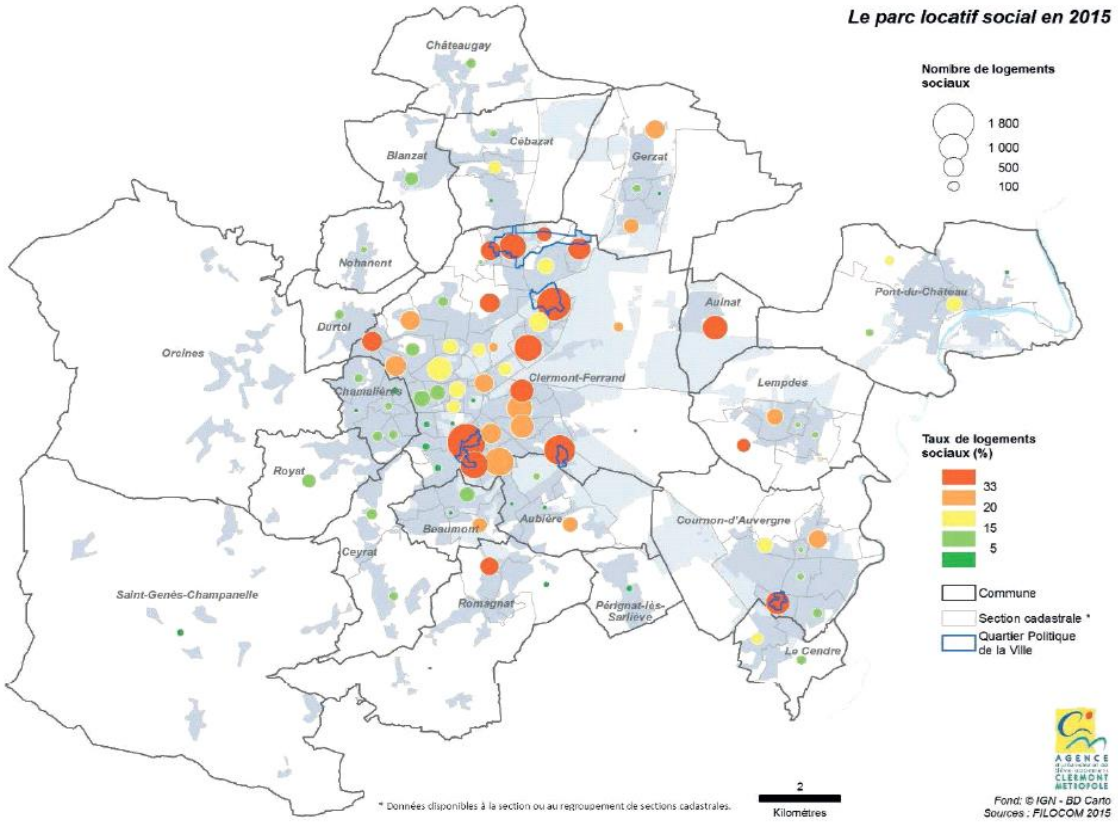
Les éléments du diagnostic territorial sont notamment issus du diagnostic réalisé par l'agence d'urbanisme et de développement de Clermont Auvergne Métropole[2] et d'analyses statistiques complémentaires réalisées sur les données RPLS[3] 2016, les données du fichier partagé de la demande et des groupes de travail de la Conférence Intercommunale du Logement.

[2] « Diagnostic du territoire de Clermont Auvergne Métropole. Les déséquilibres de peuplement. » présenté lors de la Conférence intercommunale du Logement du 14 novembre 2018
[3] Répertoire du Parc Locatif Social

Un parc ancien et familial, inégalement réparti au sein du territoire

En 2016, le parc de logement social de Clermont Auvergne Métropole comptait 29 088 dont 7 742 hors QPV logements locatifs sociaux répartis sur 21 communes. En 2019, le parc de logement social devrait atteindre 30 000 logements.

En matière de répartition territoriale de l'offre, on observe une concentration au sein de la ville-centre, 68% du parc étant situé à Clermont-Ferrand, et plus généralement des situations très hétérogènes entre les villes et les quartiers de Clermont-Ferrand. En effet, l'hypercentre clermontois et l'ouest de l'agglomération sont très peu dotés en logement social alors qu'à l'est de l'agglomération, le logement social représente près d'un logement sur trois dans les communes d'Aulnat, Lempdes ou encore au sein des quartiers prioritaires de Clermont-Ferrand et Cournon d'Auvergne qui concentrent, à eux seuls, 26% du parc social métropolitain. Par ailleurs, sept communes n'atteignent pas le quota de 20% de logements locatifs sociaux s'appliquant sur le territoire. Il s'agit de Beaumont (16,43%), Blanzat (15,71%), Ceyrat (12,78%), Chamalières (8,70%), Pont-du-Château (14,46%), Romagnat (17,10%) et Royat (12,34%). Enfin, six autres communes ne sont pas soumises à la loi, n'atteignant pas le seuil de 3 500 habitants.



Source : Diagnostic du territoire réalisé par l'agence d'urbanisme, novembre 2017

Si le parc social le plus ancien se situe à l'est de l'agglomération et dans les quartiers prioritaires (85% des logements en QPV sont construits avant 1975 contre 41% pour le reste de l'agglomération), on observe une tendance à la déconcentration des nouvelles mises en service. En effet, les livraisons récentes sont réalisées dans les communes de première couronne déficitaires, ce qui participe au rééquilibrage de l'offre à l'échelle de la métropole. Ainsi, entre

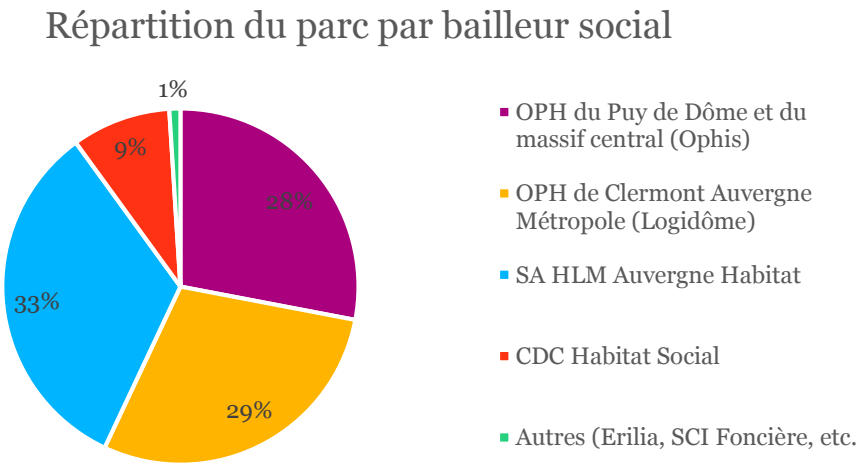
2012 et 2015, 2 375 logements sociaux ont été mis en service au sein de la métropole dont 49% à Clermont-Ferrand, 10% à Cournon-d'Auvergne, 8% à Cébazat. A l'inverse, sur les communes déjà fortement dotées, telles que Aulnat ou Lempdes, ont été produits peu de nouveaux logements sociaux ces dernières années. Néanmoins, compte tenu de ces différences d'ancienneté du parc selon les territoires, un déséquilibre persiste en matière de niveaux de loyers et d'attractivité entre l'offre ancienne, notamment située en quartier prioritaire, et l'offre neuve.

Ainsi, le loyer médian est de 5,2€/m² mais ce niveau cache **des loyers très disparates entre les quartiers.** 44% des logements situés dans les quartiers prioritaires ou dans les communes disposant d'un quartier de veille ont un loyer inférieur à 4,92€/m² correspondant au plafond de loyer pour les logements PLAI. A l'inverse, les loyers sont plus élevés dans les communes du nord, de l'ouest ou dans l'hypercentre clermontois.

Malgré l'offre nouvelle, **le développement du parc ne permet actuellement pas de répondre à l'ensemble de la demande dont le volume ne faiblit pas** (passage de 11 450 demandes en 2015 à 12 370 demandes en 2016 puis 13 500 demandes en 2017). En 2017, on observait une tension sur la demande de 3,6 (1 attribution pour 3,6 demandes) et un délai d'attente moyen de 9,8 mois, contre 8,8 mois à l'échelle du département.

Par ailleurs, le parc se caractérise par un faible nombre de bailleurs sociaux historiquement implantés au sein du territoire. En effet, quatre principaux bailleurs se répartissent le parc dont :

- Auvergne Habitat, présent dans toutes les communes de la Métropole et gérant 32% du parc social. A noter que le bailleur Dom'aulim, qui détient 1% du parc, essentiellement situé au Cendre et à Clermont-Ferrand, a fusionné avec l'ESH début 2019.
- l'OPH de Clermont Auvergne Métropole, ancien office public de Clermont-Ferrand, Logidôme, détenant 29% du parc, essentiellement sur la commune de Clermont-Ferrand,
- l'Ophis, détenant 28% du parc social réparti sur l'ensemble de la Métropole,
- CDC Habitat Social, gérant 9% du parc de l'agglomération, principalement à Clermont-Ferrand et dans les communes périphériques.



Source : RPLS 2016

Le parc social métropolitain est composé très majoritairement de logements familiaux : 70% des logements sont des T3 et des T4 et 9% sont des T5 et plus. A l'inverse, seulement 4% des logements sont des T1 et 17% sont des T2. Par ailleurs, 73% des petits logements (1 ou 2 pièces) sont situés à Clermont-Ferrand.

Enfin, le parc de logement social se caractérise par une vacance commerciale très faible (1,1% en 2016 et en diminution), ce qui témoigne d'une certaine fluidité des attributions. Par ailleurs, on observe un taux de rotation moyen de 11,1%. Cependant, ce taux est plus faible au sein des quartiers prioritaires et plus élevé dans les logements récents construits après 1990 et surtout depuis 2000. Cela peut notamment s'expliquer par des niveaux de loyers plus élevés dans le parc neuf, permettant d'accueillir des ménages moins « captifs », qui peuvent plus facilement poursuivre leur parcours résidentiel vers le parc locatif privé ou vers un projet d'accession. Cela tient aussi aux typologies des logements neufs, la production se réorientant progressivement vers des logements de petites surfaces, afin de répondre à la demande sur cette typologie, notamment pour les ménages en début de parcours résidentiel.

Les caractéristiques des ménages du parc social

Un parc existant inadapté aux compositions familiales des occupants

Les occupants du parc social métropolitain sont principalement des personnes seules (45% des ménages). Cette composition familiale est fortement représentée dans l'ouest et dans l'hypercentre clermontois. On observe aussi un important phénomène de sous-occupation des T4 (1 585 logements sous-occupés) et des T5 (520 logements sous-occupés) correspondant à 11% du parc locatif social. Ce phénomène de sous-occupation est particulièrement présent dans les communes de Gerzat (20% du parc et 30% au sein du quartier de veille active), Cournon-d'Auvergne (15%), Pont-du-Château (18%) et Royat (20%). Si ce constat peut s'expliquer par des phénomènes de décohabitation ou de vieillissement de la population, il témoigne également d'un déficit de petits logements au sein du territoire.

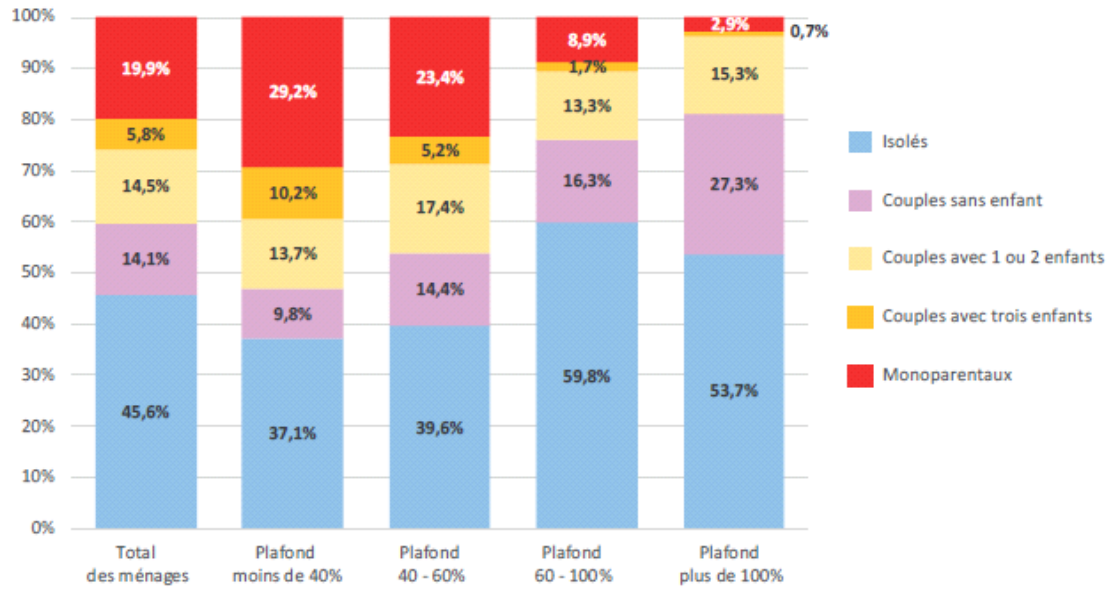
Par ailleurs, on note une forte représentation des couples avec enfants au sein des quartiers prioritaires et des familles monoparentales dans les communes de première couronne.

Ces évolutions en termes de composition des ménages, avec une prédominance des personnes seules et une représentation en hausse des familles monoparentales, ne constituent pas des spécificités clermontoises et s'inscrivent dans une tendance nationale.

Une occupation sociale précaire

Deux indicateurs sont habituellement employés pour mesurer le niveau de précarité économique des occupants : les ressources au regard des plafonds HLM (PLUS) et la situation face à l'emploi. Sur ces deux indicateurs, le territoire connaît des fragilités importantes.

Concernant la situation économique des ménages, 40% ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS et 63% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds (équivalent PLAI). Par ailleurs, les ménages isolés et monoparentaux sont surreprésentés parmi les ménages à faibles ressources (*cf.* graphique ci-dessous).



Source : Diagnostic du territoire réalisé par l'agence d'urbanisme, novembre 2017

De plus, les taux de ménages disposant de moins de 40% ou 60% des plafonds de ressources augmentent parmi les emménagés récents. Ce phénomène de précarisation est accentué au sein des quartiers prioritaires. En effet, si 50% des emménagés récents ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS à l'échelle de la métropole, entre 75% et 85% des nouveaux occupants des quartiers prioritaires disposent de ce même niveau de ressources.

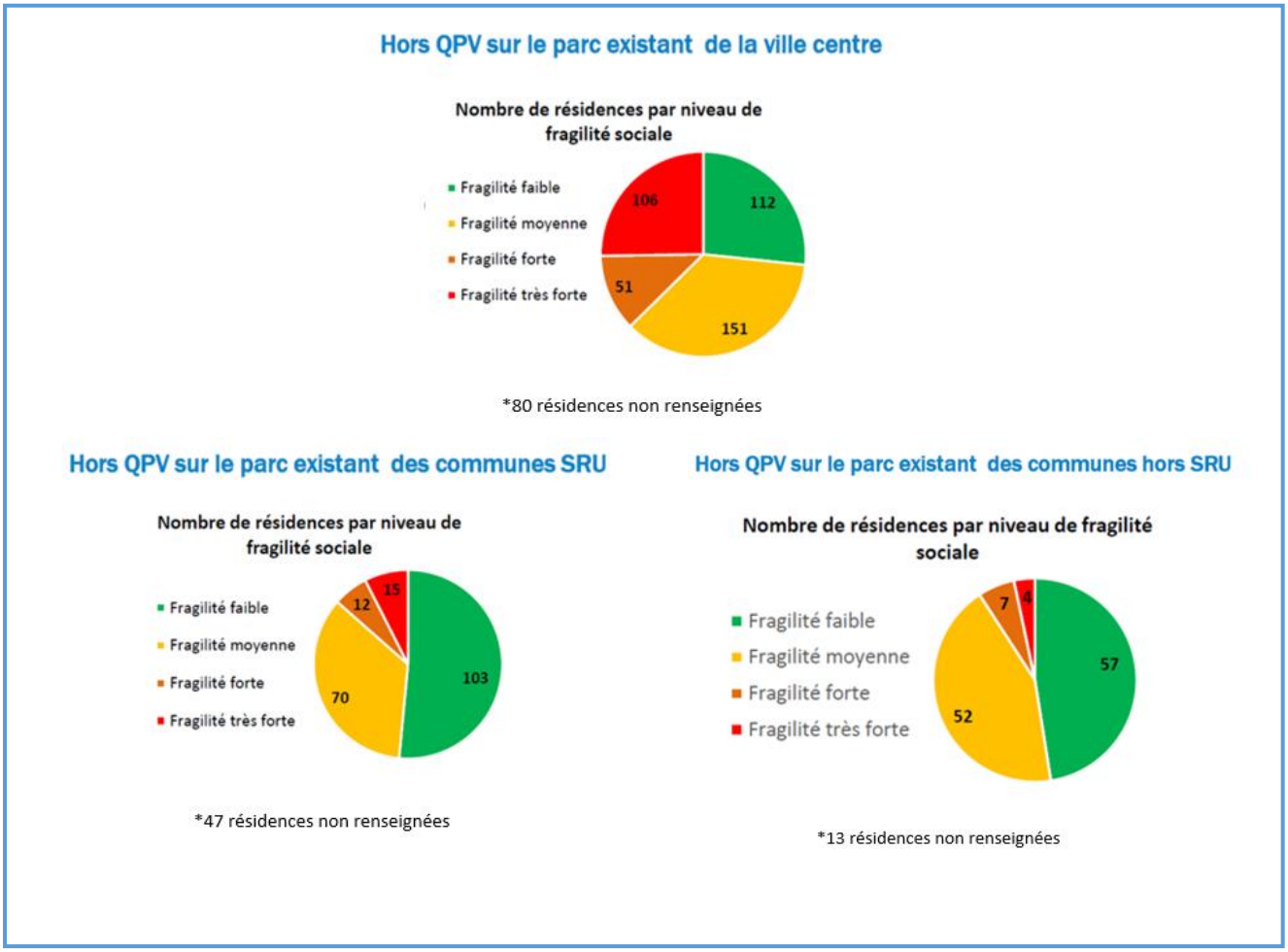
L'indice de fragilité des résidences

Dans le cadre des travaux de la conférence intercommunale du logement, les bailleurs sociaux ont réalisé une classification des résidences en fonction de leur niveau de fragilité afin d'objectiver la fragilité sociale des résidences et la capacité des bailleurs à intégrer les objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté en matière d'attribution dans une logique de réduction des inégalités à l'échelle métropolitaine.

Ainsi, un indice de synthèse a été constitué à partir des 5 indicateurs suivants issus de l'enquête relative à l'occupation du parc social (OPS 2016) :

- La part des ménages dont le revenu est inférieur à 20% des plafonds HLM (26% à l'échelle de l'EPCI),
- La part des ménages dont le revenu est inférieur à 40% des plafonds HLM (38%),
- La part des ménages bénéficiaires d'une aide au logement (40%),
- La part des actifs sans emploi (50%),
- La part des occupants en emploi titulaire d'un emploi précaire (18%).

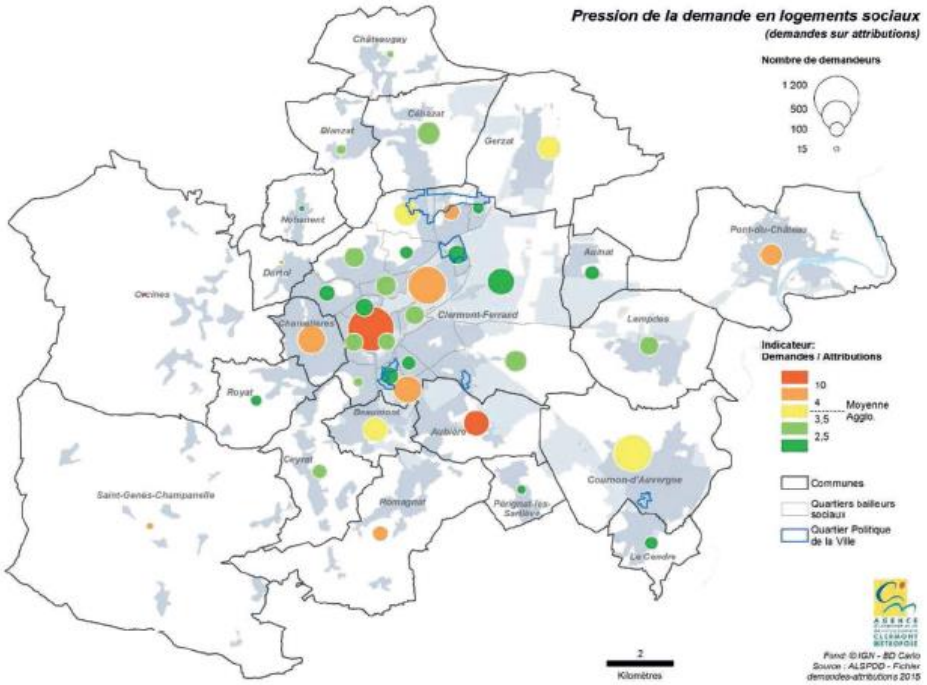
Il en ressort l'analyse suivante sur la répartition des résidences selon leur indice de fragilité.



Source : Mission d'appui à l'AR Auvergne de l'USH réalisée par Habitat et Territoires Conseil « Contribution des organismes à la définition des orientations d'attribution à l'échelle de Clermont Auvergne Métropole » (avril 2018)

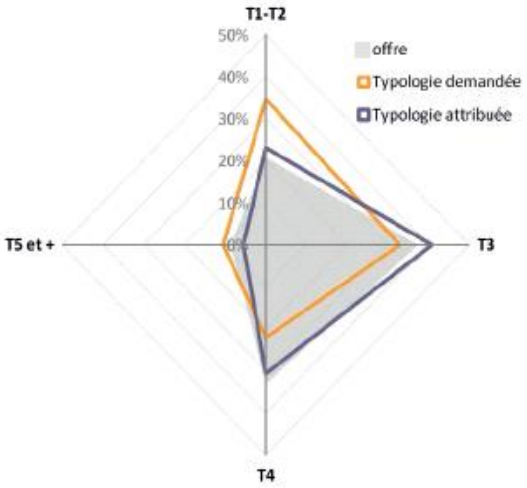
L'état de la demande au regard des attributions : une tension modérée

Si la tension sur la demande est modérée (3 738 attributions pour 13 496 demandeurs en 2017 selon le fichier partagé, soit une tension de 3,7), on observe néanmoins que celle-ci est très variable entre les communes, reflétant là encore des déséquilibres à l'échelle de la Métropole. En effet, **les communes les plus demandées sont Clermont-Ferrand, Cournon-d'Auvergne, Chamalières, Aubière et Cébazat**. De plus, la pression sur la demande varie également fortement **entre les quartiers de la ville-centre**.



Source : Diagnostic du territoire réalisé par l'agence d'urbanisme, novembre 2017

Par ailleurs, la demande portant plus sur les petits logements, on observe une forte tension sur ces segments du parc. En effet, plus d'un tiers de la demande s'oriente sur les T1 et les T2 mais l'offre correspondante s'avère insuffisante malgré une réorientation récente de la production. De la même manière, 11% des demandes concernent des grands logements alors que ceux-ci ne représentent que 9% du parc. A l'inverse, les demandes de T3 et de T4 semblent bien satisfaites (*cf.* schéma ci-contre).



Concernant le profil des demandeurs, 40% sont des personnes seules et près de 50% sont des familles (dont 27% de familles monoparentales et 13% de familles nombreuses). Les demandeurs sont plutôt jeunes : 54% ont moins de 40 ans et seulement 8% ont plus de 65 ans. De plus, les ménages jeunes voient leur demande globalement mieux satisfaite que les personnes de plus de 65 ans, qui ne représentent que 6% des attributions. Cela peut notamment témoigner d'un besoin de logements adaptés. De plus, 40% des demandeurs sont déjà locataires du parc social, 30% sont hébergés chez un tiers, 20% sont locataires du parc privé et 7% sont sans logement.

De plus, l'analyse de la demande met en évidence la **précarité des demandeurs de logement social à l'échelle de la métropole**. En effet, parmi les 13 496 demandeurs enregistrés en 2017, les 25% les plus précaires disposaient de ressources inférieures ou égales à 600€ par mois et par unité de consommation. Le deuxième quartile s'élevait à 915€ par mois et par unité de consommation et le 3e quartile à 1 250€ par mois et par unité de consommation.

Ainsi, **plus de 50% des demandeurs se situent en-dessous du seuil de pauvreté** (1 015€ mensuel en considérant un seuil à 60% du revenu médian national). On note également que les demandeurs dont les ressources sont les plus faibles ciblent de façon encore plus notable la commune de Clermont-Ferrand dans leur demande et spécifiquement les quartiers prioritaires. Enfin, les demandeurs apparaissent plus précaires qu'à l'échelle du Grand Clermont[4] : 80% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS, contre 70% à l'échelle du Grand Clermont, 53% sont au chômage, contre 43% à la même échelle de comparaison et 26% sont bénéficiaires du RSA, contre 17%.

Si la demande apparait très précaire, on observe que **les ménages modestes sont bien pris en compte dans les attributions**. En effet, près de 60% des attributions (pour 55% des demandes) concernent des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS. Les publics les plus vulnérables semblent bien pris en charge puisque 28% des attributions concernent des ménages sans logement ou en situation de perte imminente de leur logement alors qu'ils représentent 22% des demandeurs. On note cependant un **risque de fragilisation de certains secteurs** puisque 32% des attributions bénéficiant à des ménages du premier quartile sont réalisées dans des résidences d'ores et déjà fragiles ou très fragiles selon la classification réalisée par les organismes. En revanche, on note que la demande des ménages sans activité ou au chômage est proportionnellement moins satisfaite (respectivement 33% demandeurs pour 22% des attributaires et 20% des demandeurs pour 16% des attributaires).

Enfin, concernant l'origine géographique des demandeurs, 80% viennent de la métropole. S'agissant des attributions : 71% sont réalisées à Clermont-Ferrand, 6% à Cournon-d'Auvergne, 4% à Beaumont, 3% à Aubière et 2% ou moins dans l'ensemble des autres communes.

2.3. Le rappel de la démarche engagée par Clermont Auvergne Métropole

La Conférence intercommunale du logement a engagé, à la fin de l'année 2017, les travaux d'élaboration du document cadre et de la convention intercommunale d'attribution. Afin d'alimenter ces travaux, un diagnostic territorial a été réalisé par l'agence d'urbanisme et de développement de Clermont Métropole. Parallèlement, une étude a été menée par les bailleurs sociaux concernant les capacités d'accueil des ménages précaires dans le parc locatif social de la Métropole clermontoise.

Le contenu de la convention intercommunale d'attribution se fonde sur les travaux réalisés pour l'élaboration du document cadre, notamment le diagnostic de l'agence d'urbanisme et l'étude menée par les bailleurs sociaux présentés lors de l'instance de coordination de la CIL du 3 avril 2018. Les orientations de la CIL ont ensuite été élaborées dans le cadre des groupes de travail de la CIL réunis au cours de l'année 2018, sur les thématiques suivantes :

- les objectifs de mixité sociale et de rééquilibrage du peuplement,
- les capacités du territoire quant à l'atteinte de ces objectifs et les leviers à mobiliser pour la favoriser,
- l'accueil, l'information des demandeurs et la gestion de la demande de logement social,

[4] Le Grand Clermont regroupe les EPCI suivants : Clermont Auvergne Métropole, Riom Limagnes Volcans, Billom communauté, Mond'averne Communauté

- la gestion des contingents et les publics prioritaires,
- les instances de la réforme,
- l'objectif d'attribution aux ménages du premier quartile en dehors des quartiers prioritaires,
- l'accès au fichier partagé et l'organisation du réseau d'accueil des demandeurs.

Les orientations ont été validées par l'instance de coordination du 13 juin 2018, puis ont été adoptées par la conférence intercommunale du logement réunie le 3 juillet 2018. Le document cadre a été adopté le 20 novembre 2018.

De plus, des entretiens ont été réalisés avec l'ensemble des communes de la Métropole afin d'échanger sur les engagements inscrits dans la CIA. Des réunions partenariales ont également été réalisées avec les autres réservataires (Action Logement, l'Etat) et les bailleurs sociaux en vue de l'élaboration du présent document.

2.4. Les principaux enjeux de rééquilibrage *(extrait du document cadre)*

Les éléments de diagnostic mettent en évidence **plusieurs facteurs des déséquilibres sociaux observés au sein du territoire.**

Au regard de la structure du parc et de l'offre de logements locatifs sociaux, il peut être identifié **un risque de polarisation des attributions aux ménages modestes dans certains quartiers et dans certaines résidences**, du fait de la répartition des niveaux de loyers notamment. Les déséquilibres tendent à être atténués du fait de la réorientation récente de la production ces dernières années au sein des communes disposant d'une faible offre de logements sociaux ainsi que vers la production de petits logements. **Si une dynamique en faveur de la réduction des déséquilibres est déjà enclenchée, il s'agira d'un enjeu majeur du futur Programme Local de l'Habitat devant être élaboré pour la période 2020-2025.**

Dans le cadre de l'application de loi Egalité et Citoyenneté, et compte tenu du resserrement de la géographie prioritaire, apparait également un risque de fragilisation des résidences ou des quartiers d'ores et déjà fragiles en dehors des quartiers prioritaires. Ainsi, une attention particulière devra être portée sur les résidences qualifiées de très fragiles ainsi que sur les quartiers de veille active ou les anciennes zones urbaines sensibles[5]. En effet, il convient de garantir la pérennité des actions menées au sein de ces quartiers et ayant permis leur sortie de la géographie prioritaire. Il s'agit également de veiller au risque de fragilisation de certains quartiers, notamment de la ville centre, dans lesquels les secteurs de mixité sociale conduisent à développer le parc social qui y est déjà important. Ainsi, il ressort **un enjeu de territorialisation fine des objectifs d'attribution afin d'élargir l'accès des plus modestes au parc social hors des quartiers prioritaires en garantissant le droit au logement et en veillant au risque de fragilisation de certains quartiers.**

Par ailleurs, les demandeurs de logements du territoire étant très précaires (pour rappel, plus de 50% se situent en dessous du seuil de pauvreté), **l'enjeu de l'accompagnement de ces publics est important afin de garantir l'accès et le maintien dans le logement de**

[5] A noter que dans le cadre de la loi ELAN, l'objectif concernant les attributions pour les ménages du 1er quartile porte sur les territoires hors QPV et hors anciennes zones urbaines sensibles, jusqu'à fin 2020.

ces publics. Il s'agira ainsi de bien articuler les orientations du document cadre et les engagements définis dans la convention intercommunale d'attributions avec le plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des publics défavorisés (PDALHPD), les actions menées localement par les centres communaux d'action sociale (CCAS) et de s'appuyer sur les actions développées dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'abord sur le territoire (plan 2018-2022). Concernant les objectifs d'attributions hors QPV, une attention particulière devra notamment être portée aux ménages du deuxième quartile de la demande.

Considérant le phénomène de sous-occupation des logements et la tension pour les demandeurs les plus âgés, apparait également un enjeu sur la mobilité au sein du parc, les mutations représentant 40% des demandes. Ainsi, une réflexion devra être engagée sur l'adaptation des logements. Celle-ci pourra notamment s'appuyer sur les observations qui seront partagées dans les instances de la CIL (*cf.* ci-après) et sur les actions menées par la Métropole, avec l'ensemble de ses partenaires, pour faciliter le partage de connaissances sur les déséquilibres, les évolutions et l'identification de leviers d'actions.

Enfin, le **projet de renouvellement urbain engagé au sein du territoire devra, eux-aussi, favoriser la mixité sociale et renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires**. Le projet prévoit 1 292 démolitions au titre des trois programmes nationaux de renouvellement urbain (La Gauthière, Les Vergnes et Saint-Jacques-Nord). Il s'agit d'un enjeu majeur des années à venir, le relogement devant notamment contribuer au rééquilibrage de peuplement à l'échelle de l'agglomération.

Les constats soulignés ci-avant montrent la nécessité de mobiliser des leviers d'action publique complémentaires pour favoriser un rééquilibrage social et territorial ainsi qu'un accompagnement plus fin des choix résidentiels. Il s'agit ainsi de diversifier les réponses apportées aux ménages plus fragiles (accès à l'ensemble des territoires et des parcs de logement de la métropole) tout en redonnant de l'attrait à certains secteurs pour les ménages moins captifs et en diversifiant l'offre.

Le bilan des attributions au regard des objectifs réglementaires

La loi du 27 janvier 2017 dite loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté dispose qu'au moins 25% des attributions annuelles hors quartiers prioritaires suivies de baux signés doivent être réalisées au bénéfice des ménages aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs[6]. Ces derniers représentent les ménages dont les revenus sont inférieurs au 1er quartile de la demande fixé à l'échelle métropolitaine, par arrêté préfectoral[7]. Ainsi, en 2017, le **seuil du 1er quartile** s'élevait à 7 206€/UC/an, soit 600€ par mois. En 2018, il est fixé à **7 340€/UC/an, soit 612€/mois**.
En 2017, 3 818 attributions suivies de baux signés ont été réalisées à l'échelle de la Métropole. Parmi ces attributions :

- 3 241 ont été réalisées en dehors d'un QPV dont 424 ont bénéficié à des ménages du 1er quartile de la demande, soit **13% des attributions hors QPV[8]** ;
- 577 ont été réalisées au sein d'un quartier prioritaire de la ville dont 380 ont bénéficié à des ménages des trois autres quartiles, soit **72% des attributions en QPV**, et 150 à des ménages du premier quartile, soit 28%.

La loi du 23 novembre 2018 dite loi ELAN prévoit que les objectifs d'attributions soient définis et observés, jusqu'en 2021, dans un périmètre élargi intégrant les anciennes zones urbaines sensibles (ZUS). Ainsi, considérant ce nouveau périmètre, le bilan de l'année 2017 est le suivant :

- 2 924 attributions ont été réalisées en dehors d'un quartier prioritaire ou d'une anciennes ZUS dont 317 ont bénéficié à des ménages du premier quartile de la demande, soit 11,7% des attributions hors QPV et ZUS ;
- 894 attributions ont été réalisées au sein d'un QPV ou d'une ancienne ZUS dont 670 ont bénéficié à des ménages des autres quartiles, soit 75% des attributions en QPV et ZUS.

De plus, on observe également que 43% des attributions réalisées en dehors d'un QPV concerne des ménages dont les ressources sont situées au-dessus du seuil de pauvreté.

Enfin, concernant **l'objectif d'attributions aux ménages prioritaires, les engagements et bilans s'établissent à ce jour à l'échelle du département du Puy-de-Dôme pour le contingent préfectoral et sur le territoire métropolitain pour l'accord collectif départemental**. S'agissant du contingent de l'Etat, des conventions de délégation du contingent préfectoral ont été signées entre l'Etat et chaque bailleur présent au sein du territoire pour la période 2015-2019 et fixent un objectif départemental[9]. Les bailleurs réalisent des bilans semestriels qui montrent qu'ils dépassent les objectifs assignés chaque année. Ainsi, en 2017, ont été recensés 32% d'attributions à des ménages prioritaires à l'échelle du département, soit dans le cadre du DALO, soit de l'accord collectif départemental. Sur l'année 2017, 25% des attributions représentent **1 411 ménages prioritaires à reloger à l'échelle de la métropole.** Le suivi n'était demandé avant la promulgation de la loi Egalité et Citoyenneté.

[6] Les ménages relogés hors QPV dans le cadre du NPNRU contribuent également à l'atteinte de cet objectif.
[7] A noter que la loi ELAN prévoit que le niveau du premier quartile soit défini par un arrêté du Ministre en charge du logement.
[8] Ces chiffres sont issus du fichier partagé de la demande mais diffèrent légèrement des éléments issus du système national d'enregistrement de la demande communiqué par l'Etat (12,8% d'attributions hors QPV à des ménages du premier quartile en 2017). Le fichier partagé enregistre un léger décalage avec le SNE du fait de radiations tardives.
[9] Les réservations de l'Etat correspondent à 17% d'une assiette composée du flux des logements mis en service l'année N et des logements remis en location l'année N-2.

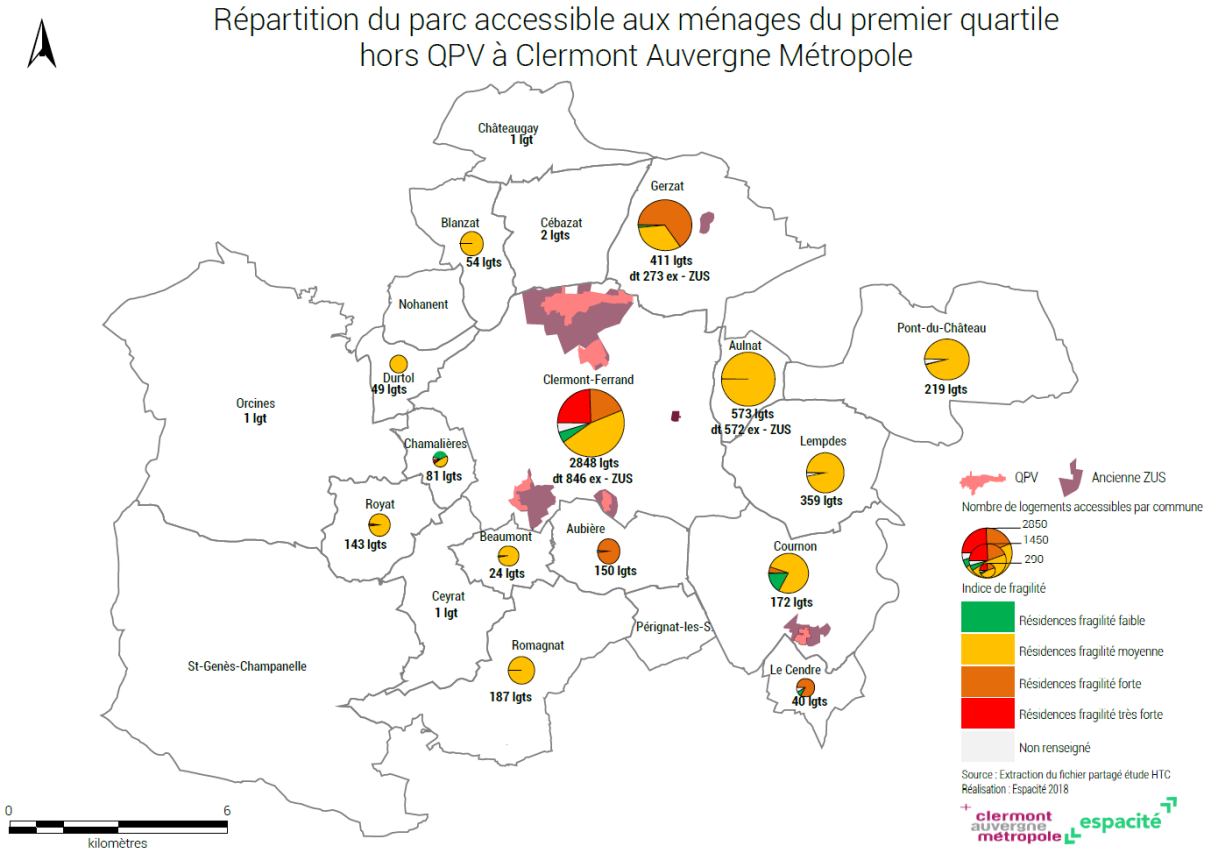
Afin d'observer la capacité du territoire à répondre à cet objectif, un montant du loyer maximum, par typologies de logement, acceptable pour les ménages du premier quartile de la demande de Clermont Auvergne Métropole peut être estimé. En fonction du profil des ménages et des typologies, **le seuil de bas loyer varie de 138€ pour un T1 à 556€ pour un T5 pour une moyenne de 4,5€/m²** de surface habitable hors charge**.** On note cependant que ces seuils théoriques peuvent être relativisés puisque des attributions de logements dont le loyer est supérieur bénéficient à des ménages ayant des niveaux de ressources au niveau du premier quartile.

Loyers maximums par typologie

Typologie de logements	Surface (m²)	Loyer maximum
T1	32,61	138€
T2	48,73	220€
T3	65,05	286€
T4	78,10	398€
T5	93,69	474€
T6	108,11	551€

Source : RPLS 2016, Espacité 2018

Partant de cette analyse, on obtient alors **un stock de logements accessibles de 11 288 logements dont 5 315 situés en dehors d'un quartier prioritaire** (dont 1 691 situés dans une ancienne ZUS) et répartis de la manière suivante au sein du territoire (en décembre 2017 et sans tenir compte des récents plans de vente des bailleurs sociaux) :



Source : RPLS 2016, étude de l'AR HLM relative aux capacités d'accueil du parc
Traitements statistiques et cartographie réalisés par Espacité

Afin d'évaluer le stock de logements libérés tous les ans, un taux de rotation moyen sur 3 ans de 12% a été considéré (calculé par les bailleurs sociaux dans le cadre de l'étude relative à la classification des résidences). Ainsi, **637 logements locatifs sociaux situés en dehors d'un QPV se libéreraient tous les ans à un niveau de loyer accessible pour le premier quartile**.

Parmi ces logements, tous ne répondent pas nécessairement aux besoins des demandeurs. En effet, si l'on rapproche les compositions familiales des demandeurs et les typologies de logements, on obtient la répartition suivante : 41,5% des demandeurs du premier quartile du territoire ont besoin d'un T1 ou d'un T2, 23,3% d'un T3, 17,1% d'un T4, 10,1% d'un T5 et 8% d'un T6. Si l'on analyse les typologies des logements à bas loyers situés hors QPV et leur rotation, on obtient alors le schéma suivant :

Rapprochement des compositions familiales des demandeurs et des typologies		Soit pour 820 attributions hors QPV au premier quartile, nombre de logements nécessaires	et nombre de logements à loyers accessibles au 1er quartile libérés / an	Nombre de logements +/-
T1 et T2	41,5%	340	34	- 306
T3	23,3%	191	168	- 23
T4	17,1%	140	346	+ 206
T5	10,1%	83	74	- 9
T6	8%	66	6	- 60

Les demandeurs du premier quartile demandant principalement des petites typologies, on observe un déficit de petits logements accessibles aux ménages du premier quartile. Ainsi, **la structure du parc ne permet pas de satisfaire la demande des ménages du premier quartile**. En effet, le stock de logements libérés annuellement enregistre un déficit de petits logements (T2 notamment) et, à l'inverse, une sur-offre de T4. Ainsi, en mobilisant l'ensemble du parc situé hors QPV et libéré annuellement, conformément aux besoins des demandeurs, 487 attributions pourraient bénéficier à des ménages du premier quartile, soit 15% des attributions réalisées hors QPV, dont environ 150 (30%) au sein d'un quartier de veille ou d'une ancienne zone urbaine sensible. Il convient cependant de noter que, pour atteindre cet objectif, des logements situés dans des résidences fragiles ou très fragiles devraient être mobilisés.

Les analyses réalisées concernant les capacités d'accueil des ménages les plus pauvres dans le parc social démontrent que la structure actuelle du parc (niveaux de loyers, taux de rotation et typologies disponibles) ne permet pas d'atteindre l'objectif annuel de 25% d'attributions hors QPV à des ménages du premier quartile[10]. De plus, une partie des logements libérés annuellement seraient situés dans des résidences fragiles ou au sein de quartiers récemment sortis de la géographie prioritaire sur lesquels il convient de maintenir une vigilance particulière afin de ne pas les fragiliser à nouveau. Néanmoins, les partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement souhaitent **engager une dynamique nouvelle au sein territoire afin d'atteindre cet objectif ambitieux** au regard des caractéristiques du parc et de la demande sur la métropole.

[10] Pour rappel, en considérant les logements accessibles et conformes aux besoins des ménages libérés annuellement, un taux de 15% pourrait être atteint.

Ainsi, au-delà du parc existant, l'objectif d'attributions hors QPV aux ménages précaires peut être poursuivi en **mobilisant d'autres leviers**, tels que la production d'une offre à bas loyers en dehors de ces quartiers, un travail sur les mutations au sein du parc social ou encore la modulation des loyers notamment pour les typologies déficitaires. Le présent document cadre propose donc de définir les leviers et moyens à mobiliser qui permettront d'atteindre l'objectif de 25% d'attributions hors QPV à des ménages du premier quartile. Un suivi de l'atteinte de ces objectifs ainsi que des bilans réguliers au sein des instances de la CIL devront permettre de mesurer les évolutions et les progrès accomplis.

Une stratégie métropolitaine

Les orientations définies dans le document cadre doivent permettre d'atteindre les objectifs quantitatifs fixés par la loi Égalité et Citoyenneté, mais également de rendre plus cohérente l'intervention des acteurs de l'habitat en faveur d'un plus grand équilibre social et territorial notamment par :

- des **processus d'attributions partagés** et harmonisés entre les bailleurs et les réservataires,
- un **développement de l'offre territorialisé et diversifié** en fonction des enjeux spécifiques de chaque commune et quartier de la Métropole,
- une **gouvernance à l'échelle de la métropole,** échelle pertinente pour définir des orientations en matière de développement de l'offre et d'attributions visant à garantir mixité sociale, droit au logement et équité des demandeurs notamment quant à l'information et la satisfaction de la demande,
- un **accompagnement adapté** à l'ensemble des demandeurs et occupants du parc social métropolitain.

Enfin, ces orientations s'articulent avec les autres actions et politiques publiques menées par Clermont Auvergne Métropole afin de rendre cohérente, lisible et efficace la politique de l'habitat métropolitaine.

Le rappel des objectifs et orientations retenus au titre du document cadre

Orientation n°1 : Atteindre l'objectif de 25% d'attribution hors QPV, et hors ZUS jusqu'en 2021, aux ménages du premier quartile, auquel devra contribuer chaque réservataire.

Orientation n°2 : Favoriser les attributions aux ménages du premier quartile en dehors des résidences les plus fragiles et en dehors des anciennes zones urbaines sensibles.

Orientation n°3 : Au-delà du premier quartile, porter une attention particulière aux attributions aux demandeurs du deuxième quartile, tant en termes de localisation que de satisfaction de ces demandes.

Orientation n°4 : Mobiliser l'ensemble des leviers locaux pour permettre l'atteinte de l'objectif de 25% :

- Poursuivre la production d'une offre de logements à très bas loyer en ciblant prioritairement les petites typologies hors QPV,
- Fixer un objectif ambitieux de relogement hors QPV des ménages impactés par le NPNRU (au moins 50%),
- Développer de nouvelles actions en faveur des mutations au sein du parc,
- Engager une réflexion sur la possibilité de moduler ponctuellement quelques loyers.

Orientation n°5 : Réserver au moins 50% des attributions aux ménages des deuxième, troisième et quatrième quartile dans les quartiers prioritaires

Orientation n°6 : Analyser la répartition des attributions par quartile au sein des QPV afin de favoriser le rééquilibrage à l'échelle de la Métropole

Orientation n°7 : Mobiliser les leviers visant à renforcer l'attractivité des quartiers :

- Mobiliser les projets du NPNRU,
- Poursuivre les actions en faveur des parcours résidentiels et favoriser les échanges de bonnes pratiques entre les organismes,
- Déployer, dans l'ensemble des QPV, une démarche de gestion urbaine de proximité et de prévention qui contribue à l'attractivité des quartiers.

Orientation n°8 : Engager un travail collectif sur l'analyse de la demande en logement social des publics prioritaires et sur les attributions bénéficiant à ces ménages afin d'identifier des profils de ménages à prioriser.

Orientation n°9 : Pour chaque réservataire et pour les bailleurs sociaux, réaliser 25% d'attributions aux ménages reconnus DALO et à défaut aux autres ménages prioritaires mentionnés à l'article L. 441-1 du CCH

Orientation n°10 : Mettre en œuvre une observation partagée de la demande et des attributions de logements sociaux, en s'appuyant notamment sur les données et outils de l'association du fichier partagé des bailleurs sociaux d'Auvergne (AFPBSA) et de l'agence d'urbanisme.

Orientation n° 11 : Elargir l'accès au fichier partagé et le mobiliser afin de :

- améliorer la connaissance de la demande et assurer un suivi des publics « cibles » de la convention intercommunale d'attribution (les ménages prioritaires et du premier quartile),
- mesurer l'atteinte des objectifs quantitatifs,
- mesurer l'impact des attributions.

Orientation n°12 : Actualiser périodiquement l'indice de fragilité des résidences (tous les deux ans)

Orientation n°13 : Le schéma de gouvernance proposé est le suivant :

- **la conférence intercommunale du logement**, qui est l'instance de pilotage et de suivi de la mise en œuvre des documents d'orientations et d'objectifs relatifs à la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. Elle se réunit en séance plénière au minimum une fois par an. Tel que prévu par le règlement intérieur, elle peut être précédée d'une instance de coordination et de préparation de la CIL. Elle fait le lien avec les travaux menés dans le cadre du PLH et dans la convention NPNRU ;
- **la commission de coordination intercommunale**, dont la composition sera proche de celle de l'instance de coordination prévue dans le règlement intérieur de la CIL, en l'élargissant à l'ensemble des communes et des bailleurs sociaux. Il s'agit de l'instance de mise en œuvre opérationnelle de la réforme. Elle assure le suivi et l'évaluation des orientations et de la convention intercommunale d'attributions et constitue le lieu de la coordination de la politique locale d'attributions. Elle peut également être l'instance de travail sur la demande et les attributions aux ménages prioritaires, en prévision d'une commission d'examen des situations complexes. Elle devra assurer la cohérence avec les autres instances : CCAPEX, commission DALO, etc.
- Un **groupe de travail « innovation »** est créé et sera mobilisé en complément sur des thématiques identifiées selon les besoins exprimés par les membres de la CIL. Dans un premier temps, il apparait que des groupes de travail devront s'organiser sur les commissions d'attributions numériques, sur les critères de la cotation de la demande et sur les priorités d'attributions au sein du territoire.

Les objectifs quantitatifs d'attribution territorialisés et déclinés par bailleur

3.1. Les objectifs d'attribution hors QPV (et ex-ZUS) aux demandeurs du 1er quartile ou relogés dans le cadre d'opération de renouvellement urbain

Ce que dit la loi

L'article L441-1 du CCH prévoit qu'au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, en Ile-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement ;

- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées

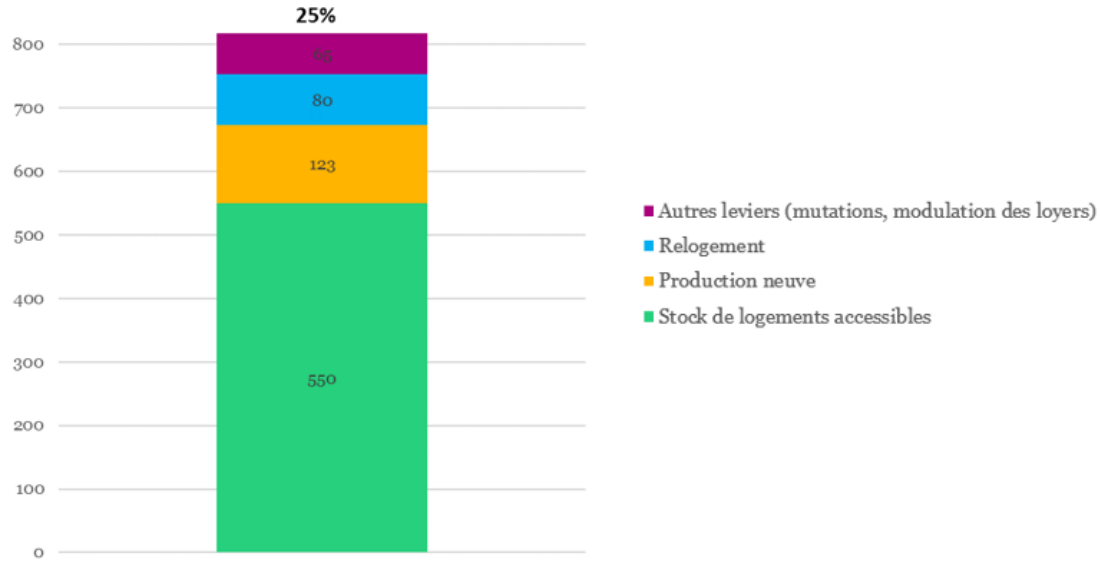
Ces objectifs doivent être territorialisés et déclinés par bailleur. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville intègrent les anciens périmètres ZUS et ce jusqu'au 1er janvier 2021.

Ce que prévoit le document-cadre

Clermont Auvergne Métropole et ses partenaires se fixent pour objectif d'atteindre 25% d'attributions hors QPV (et hors ZUS jusqu'en 2021) aux demandeurs les plus pauvres (1er quartile des demandeurs) ou aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. La présente convention définit les engagements de chacun des partenaires afin d'atteindre cet objectif, considérant que l'ensemble des acteurs de la CIA doit y contribuer.

A noter cependant que le document cadre propose une analyse des loyers considérés comme accessibles pour les ménages du premier quartile (en moyenne 4,5€/m² de surface habitable) et met en évidence l'inadéquation entre la structure du parc et les besoins de ces demandeurs (notamment un fort besoin en petite typologie du fait du profil dominant des personnes seules). Ces facteurs rendent l'objectif de 25% difficile à atteindre à court terme, certains leviers d'action nécessitant du temps pour produire leurs effets.

Dimensionnement annuel des leviers pour atteindre l'objectif de 25% d'attributions hors QPV aux ménages du premier quartile



→ Les instances de la CIL devront permettre de réaliser des bilans réguliers des objectifs atteints et réorienter, si nécessaire, la mobilisation des leviers identifiés notamment en lien avec les outils locaux de la politique de l'habitat et du logement. Enfin, afin de mesurer l'impact de l'application de la réforme des attributions sur le parc social et son occupation, la fragilité du parc pourra être réévaluée tous les deux ans.

La déclinaison par bailleur et territorialisation apportées par la CIA

Dans un souci de rééquilibrage à l'échelle de la métropole, la présente convention définit des **objectifs territorialisés par commune et par quartier pour la ville de Clermont-Ferrand** à partir des trois critères suivants :

- la **part des résidences fragiles et très fragiles** au sein du parc social de la commune / des quartiers de la demande,
- la **part des ménages situés sous le seuil de pauvreté** par commune / quartier de la demande pour Clermont-Ferrand
- la **présence ou non d'un quartier prioritaire ou d'une ancienne ZUS**,

Sur la base de ces critères, une typologie des communes et des quartiers de Clermont-Ferrand est proposée, selon la grille d'analyse suivante :

Part inférieure à 10%	0 point
10% =< part >= 20%	1 point
20% =< part >= 30%	2 points
30% =< part >= 40%	3 points
Part supérieure ou égale à 40%	4 points

Un point supplémentaire est accordé si la commune ou le quartier dispose d'un QPV ou d'une ancienne zone urbaine sensible.

Le **nombre de logements accessibles hors QPV** à l'échelle de la commune ou du quartier de la demande pour Clermont-Ferrand est par ailleurs retenu pour le dimensionnement des leviers d'action (*cf.* programme d'actions).

On obtient alors trois profils de communes ou de quartiers :

- Les territoires peu fragiles,
- Les territoires moyennement fragiles,
- Les territoires fragiles concentrant des phénomènes de précarité.

Le profil des communes de la Métropole en fonction de leur niveau de fragilité

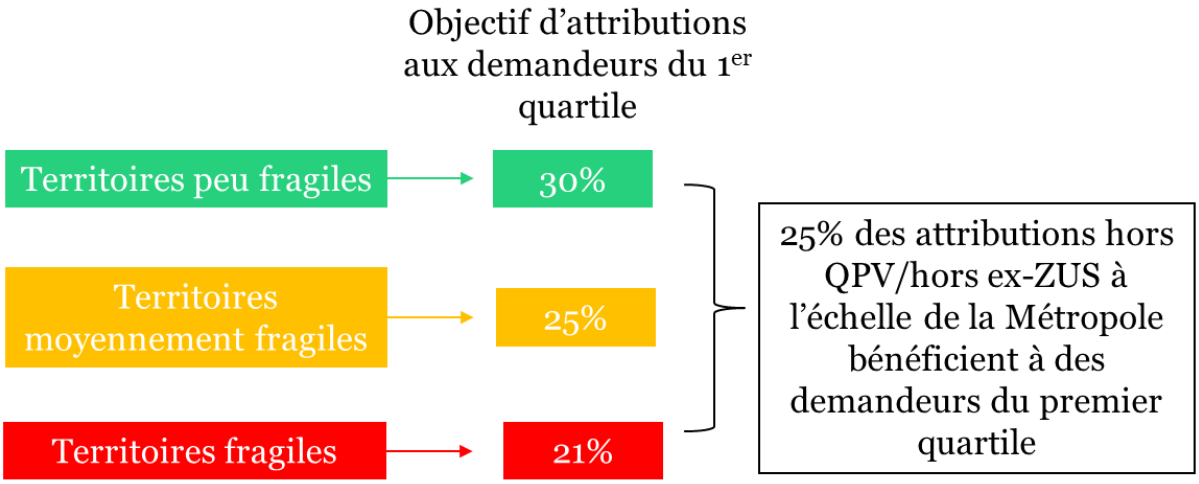
	Indicateur résidences fragiles	Indicateur seuil de pauvreté	Indicateur QPV	Indice commune
AUBIERE	4	1		5
AULNAT	0	1	1	2
BEAUMONT	0	0		0
BLANZAT	0	0		0
CEBAZAT	1	0		1
LE CENDRE	2	0		2
CEYRAT	0	0		0
CHAMALIERES	0	0		0
CHATEAUGAY	0	0		0
COURNON D'AUVERGNE	2	1	1	4
DURTOL	0	0		0
GERZAT	4	1	1	6
LEMPDES	0	0		0
NOHANENT	0	0		0
ORCINES	0	0		0
PERIGNAT-LES-SARLIEVE	0	0		0
PONT-DU-CHATEAU	0	0		0
ROMAGNAT	0	0		0
ROYAT	0	1		1
SAINT-GENES-CHAMPANELLE	0	0		0

Le profil des quartiers de Clermont-Ferrand en fonction de leur niveau de fragilité

	Indicateur résidences fragiles	Indicateur seuil de pauvreté	Indicateur QPV	Indice quartier
CENTRE VILLE	3	2		5
CHAMPFLEURI	2	1		3
CHAMPRATEL PLAINE - LA PLAINE	4	1		5
CHANTURGUE	1	1		2
COTE BLATIN DELILLE - LA PRADELLE	4	2		6
CROIX NEYRAT	4	4		8
FONTAINE DU BAC	4	2		6
FONTGIEVE ST ALYRE	4	1		5
GARE - MORNY	4	2		6
LA GAUTHIERE	4	4	1	9
LA RAYE DIEU BLUM	0	1		1
LES QUATRE ROUTES	3	1		4
LES VERGNES	4	4	1	9
MONTFERRAND - CENTRE MONTFERRAND	2	2		4
ORADOU A.FRANCE - LAFAYETTE	2	1		3
SALINS BERTHELOT	0	1		1
ST JACQUES PLATEAU - ROTONDE	4	4	1	9
ST JACQUES SUD	2	2	1	5
TREMONTEIX GLACIERE	4	1		5
VALLIERES	1	1		2

→ La présente convention définit un **taux d'attributions hors QPV (et hors anciennes ZUS jusqu'en 2021) devant bénéficier aux ménages du premier quartile de la demande différencié en fonction du profil des communes et quartiers de Clermont-Ferrand afin d'atteindre l'objectif de 25% à l'échelle de la métropole**.

Afin de définir les objectifs territorialisés, le principe suivants est retenu : les territoires les plus fragiles contribuent moins à l'objectif, proportionnellement au nombre d'attributions sur leur territoire, afin de limiter le renforcement des fragilités, à l'inverse, les territoires les moins fragiles contribuent plus afin de favoriser le rééquilibrage social. On obtient ainsi le schéma suivant :



Chaque bailleur social et chaque réservataire devront alors respecter l'objectif défini (21%, 25% et 30%) au sein des attributions réalisées à l'échelle de la commune (ou quartier sur Clermont-Ferrand). A noter que pour la commune de Clermont-Ferrand, le taux à atteindre (issu de la somme des attributions à réaliser par quartier) équivaut à un taux de 23% d'attributions hors QPV (et hors anciennes ZUS) devant bénéficier à des ménages du premier quartile. Le document cadre d'orientations et son diagnostic ayant démontré l'incapacité du parc actuel de logements sociaux à atteindre ces objectifs, il conviendra de mobiliser l'ensemble des leviers identifiés et des actions (*cf.* programme d'actions) afin de permettre l'atteinte de l'objectif à l'échelle de la Métropole.

Considérant les évolutions possibles en matière de fragilité des communes et des résidences et en matière de géographie prioritaire, ces objectifs territorialisés pourront être réévalués tous les deux ans à l'issue de la réalisation de l'enquête OPS. La présente convention intercommunale d'attribution prévoit donc une clause de revoyure.

Territorialisation des attributions par communes

	Parc social 2017 *(ne tenant pas compte des plans de vente des bailleurs)*			***Exemple* Attributions réalisées en 2017 (hors association)**		**Objectif d'attribution annuel HQPV/ex-ZUS aux ménages du 1er quartile ou relogés NPRU (2019/2020)**
	Volume de LLS	Part de LLS HQPV	Part de LLS accessible HQPV	Total attributions HQPV/ex-ZUS	Poids des attributions aux ménages du 1er quartile	
Aubière	*457*	*100%*	*33%*	*150*	*12%*	*21%*
Aulnat	*673*	*100%*	*85%*	*28*	*4%*	*25%*
Beaumont	*665*	*100%*	*4%*	*142*	*13%*	*30%*
Blanzat	*217*	*100%*	*25%*	*21*	*5%*	*30%*
Cébazat	*458*	*100%*	*0%*	*133*	*4%*	*30%*
Le Cendre	*395*	*100%*	*10%*	*84*	*2%*	*25%*
Ceyrat	*260*	*100%*	*0%*	*71*	*3%*	*30%*
Chamalières	*677*	*100%*	*12%*	*94*	*11%*	*30%*
Châteaugay	*127*	*100%*	*1%*	*12*	*25%*	*30%*
Clermont-Ferrand	*19974*	*66%*	*22%*	*1530*	*13%*	*23%*
Cournon d'Auvergne	*1835*	*43%*	*21%*	*161*	*6%*	*25%*
Durtol	*100*	*100%*	*49%*	*13*	*15%*	*30%*
Gerzat	*943*	*100%*	*44%*	*102*	*7%*	*21%*
Lempdes	*778*	*100%*	*46%*	*91*	*11%*	*30%*
Nohanent	*62*	*100%*	*0%*	*12*	*0%*	*30%*
Orcines	*10*	*100%*	*0%*	*0*		*30%*
Pérignat-lès-Sarlièvе	*75*	*100%*	*0%*	*16*	*0%*	*30%*
Pont-du-Château	*580*	*100%*	*38%*	*148*	*12%*	*30%*
Romagnat	*505*	*100%*	*37%*	*88*	*6%*	*30%*
Royat	*239*	*100%*	*60%*	*24*	*25%*	*30%*
Saint-Genès-Champanelle	*58*	*100%*	*0%*	*4*	*25%*	*30%*
Clermont Auvergne Métropole	**29 088**	**73%**	**23%**	**2 924**	**11%**	**25%**

→ La présente convention fixe ainsi des objectifs territorialisés pour la période 2019-2020 et une clause de revoyure qui devra permettre de définir les objectifs territorialisés pour la période 2021-2024 au regard des nouveaux périmètres de la politique de la ville, des évolutions constatées quant à la fragilité des communes, des quartiers et des résidences.

De plus, les communes ne disposant pas d'un volume de logements accessibles pour l'atteinte de l'objectif défini localement devront mobiliser les différents leviers identifiés dans le

programme d'actions et notamment réorienter la production de l'offre neuve au profit de logements à bas loyers répondant aux besoins des demandeurs du premier quartile (petites typologies notamment).

Objectifs par bailleur social

	Parc social 2017		**Attributions réalisées en 2017 (hors association et hors relogement NPNRU)**		**Objectif d'attribution annuel HQPV/ex-ZUS aux ménages du 1er quartile ou relogés NPRU (2019/2020)**
	Volume de LLS	Part de LLS HQPV	Total attributions HQPV/ex-ZUS	Poids des attributions aux ménages du 1er quartile	
Auvergne Habitat	*9 852*	*71%*	*1050*	*9,5%*	*25%*
Logidôme	*8 354*	*56%*	*407*	*13,5%*	*25%*
OPHIS	*8 035*	*88%*	*1 148*	*11,5%*	*25%*
CDC Habitat Social	*2 608*	*91%*	*319*	*15,7%*	*25%*
Erilia	*46*	*100%*	*NR*	*NR*	*25%*
Habitat et Humanisme	*52*	*92%*	*NR*	*NR*	*25%*
Autres	*141*	*100%*	*NR*	*NR*	*25%*
Clermont Auvergne Métropole	***29 088***	***73%***	***2 924***	***11%***	***25%***

→ Les bailleurs sociaux devront également respecter les objectifs territorialisés à l'échelle des communes et des quartiers de Clermont-Ferrand. Ils devront ainsi s'attacher à atteindre l'objectif global de 25% d'attributions hors QPV bénéficiant à des ménages du premier quartile, la localisation géographique de leur parc respectif étant compatible avec ce double objectif. Le suivi de l'atteinte des objectifs sera effectué, pour les bailleurs, par commune et par groupe de communes de la même typologie, notamment pour tenir compte du nombre faible d'attributions sur certaines communes.

→ De plus, chaque réservataire, lors du rapprochement entre l'offre et la demande de logement et de la désignation des candidats en commission d'attribution de logement, devront également participer à l'atteinte de ce double objectif. Afin de faciliter ce travail, les réservataires disposeront d'un bilan régulier des attributions afin de réorienter les propositions réalisées.

Les points de vigilance à prendre en compte lors des commissions d'attributions de logement

Afin de favoriser l'atteinte de ces objectifs, de garantir l'adaptation entre les besoins des ménages et les attributions réalisées et de participer à l'objectif de rééquilibrage sans paupériser les résidences déjà fragiles, les partenaires souhaitent également à être attentifs aux points de vigilance suivant lors des commissions d'attribution de logement :

- **la localisation de la demande afin de prendre en compte les choix résidentiels tout en favorisant l'atteinte des objectifs d'attributions** : il s'agira à la fois de favoriser l'attribution d'un logement dans un territoire souhaité par le demandeur mais également de mener des actions visant à l'attractivité des logements accessibles pour les ménages du premier quartile ou, à l'inverse, des quartiers prioritaires pour les autres quartiles ;

- **le fonctionnement de la résidence** : considérant que certaines résidences sont d'ores et déjà fragiles ou en voie de fragilisation, les membres des CAL devront veiller à prévenir ces phénomènes. Il s'agira ainsi de prendre en compte le fonctionnement social des résidences, au-delà des caractéristiques économiques de leurs occupants, afin de ne pas renforcer la fragilité des résidences d'ores et déjà identifiées comme telles ;

- **le niveau de desserte du logement** : notamment pour les attributions de logements bénéficiant à des ménages précaires, les CAL devront être attentives à l'accessibilité des logements et aux capacités des ménages à se déplacer et ainsi accéder aux services, emplois, etc. Ce travail pourra être réalisé en s'appuyant sur le futur plan de déplacement urbain. Ainsi, les représentants de la Métropole ou des communes présents en CAL seront vigilants à la prise en compte de ce critère ;

- la présence de **services accessibles** dans la commune ou dans le quartier ;

- les capacités d'accompagnement social du territoire, notamment en lien avec les actions du PDALHPD et le travail des CCAS et des MDS.

La prise en compte de ces points d'attention par les processus et instances de gestion de la demande et des attributions de logements ainsi que les engagements de chacun des partenaires et réservataires de logements sociaux pour l'atteinte des objectifs témoignent de la volonté d'une harmonisation des pratiques à l'échelle métropolitaine afin de concilier des parcours résidentiels positifs, la mixité sociale et le droit au logement.

Les baux associatifs

Enfin, il convient de rappeler que la mobilisation des logements sociaux dans le cadre de la mise en œuvre du Plan hiver ainsi que les actions menées dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt Logement d'abord, lorsqu'elle se fait dans le cadre d'un bail avec une association (donnant lieu à une sous-location) ne sont pas comptabilisés au titre de l'objectif d'attribution hors QPV à des ménages du premier quartile. Plus globalement, l'ensemble des attributions de logements à des associations ne sont pas prises en compte alors que cela participe au logement des ménages les plus précaires, notamment au sein du parc social. Ainsi, le bilan de ces dispositifs et de la mobilisation des logements sera également présenté en Conférence Intercommunale du Logement.

3.2. Les objectifs d'attribution en QPV (et ex-ZUS) à des ménages autres que ceux du 1er quartile

Ce que dit la loi

L'article L441-1 du CCH prévoit qu'au moins 50 % des attributions annuelles réalisées en QPV (et ex-ZUS jusqu'au 1er janvier 2021) soient consacrées à des ménages autres que ceux du 1er quartile. Cet objectif doit être décliné par bailleur.

Ce que prévoit le document-cadre

Le taux d'attribution aux ménages des 3 autres quartiles en QPV prévu à défaut par la loi étant dépassé au sein du territoire, Clermont Auvergne Métropole et les partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement souhaitent maintenir comme objectif le taux prévu par la loi, soit au minimum 50%. La fixation de ce taux ne doit pas conduire à la diminution des attributions bénéficiant à des publics « diversifiés » au sein des QPV et doit garantir la satisfaction de l'ensemble des ménages du premier quartile, conciliant ainsi les objectifs de droit au logement et mixité sociale. Néanmoins, considérant le faible niveau de ressources des ménages du deuxième quartile, **la répartition des attributions réalisées par quartile au sein des QPV sera analysée afin de favoriser le relogement de ces ménages dans des quartiers moins fragiles et ainsi participer au rééquilibrage métropolitain**.

Le taux d'au minimum 50% s'applique dans chaque QPV et doit également s'accompagner de mesures pour diversifier les demandeurs accueillis dans ces secteurs. En effet, les partenaires de la CIL souhaitent favoriser des actions permettant de renforcer l'attractivité de ces quartiers (*cf. programme d'actions).*

La déclinaison par bailleur et territorialisation apportées par la CIA

Objectifs par bailleur social

	Parc social 2017		**Attributions réalisées en 2017**		**Objectif d'attribution annuel QPV/ex-ZUS aux ménages autres que ceux du 1er quartile (2019/2020)**
	Volume de LLS	Part de LLS QPV	Total attributions QPV/ex-ZUS	Poids des attributions aux ménages autres que ceux du 1er quartile	
Auvergne Habitat	*9 852*	*29%*	*293*	*82%*	*Au minimum 50%*
Logidôme	*8 354*	*44%*	*199*	*70%*	*Au minimum 50%*
OPHIS	*8 035*	*21%*	*168*	*80%*	*Au minimum 50%*
CDC Habitat Social	*2 608*	*9%*	*34*	*53%*	*Au minimum 50%*
Erilia	*46*	*0%*	*NR*	*NR*	*Au minimum 50%*
Habitat et Humanisme	*52*	*8%*	*NR*	*NR*	*Au minimum 50%*
Autres	*141*	*0%*	*NR*	*NR*	*Au minimum 50%*

Clermont Auvergne Métropole	***29 088***	***27%***	***894***	***75%***	*Au minimum* ***50%***

3.3. Les objectifs d'attribution aux publics prioritaires

Ce que dit la loi

La loi Egalité et Citoyenneté précise que 25% d'attributions doivent se faire au profit des ménages prioritaires pour l'ensemble des bailleurs et réservataires.

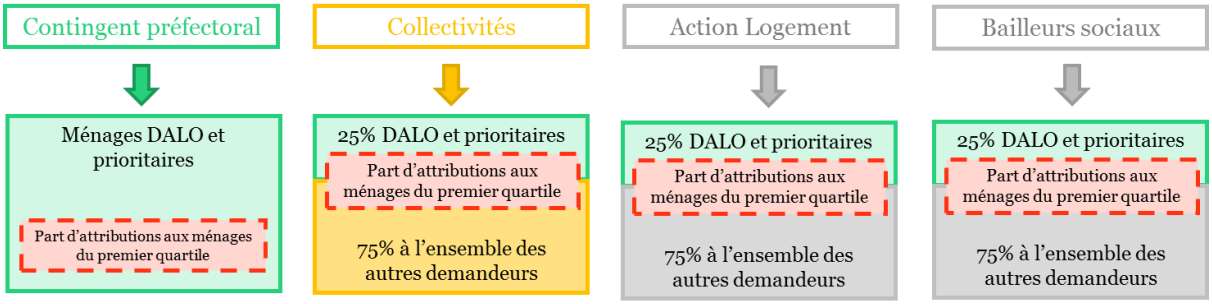
Les ménages prioritaires correspondent en premier lieu aux ménages dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent au titre du DALO par la commission de médiation, sur la base des critères définis à l'article L.441-2-3 du CCH.

Enfin, la CIA approuvée par le Préfet se substituera à l'accord collectif départemental sur le territoire métropolitain.

Ce que prévoit le document-cadre

Le document cadre prévoit que chaque réservataire et chaque bailleur social doit consacrer 25% d'attributions aux ménages reconnus DALO et à défaut aux autres ménages prioritaires mentionnées à l'article L. 441-1 du CCH.

On obtient alors le schéma suivant :



On observe sur le schéma précédent que les ménages du premier quartile mentionné plus haut peuvent être reconnus prioritaires, en fonction des critères du DALO et du code de la construction, mais ne le sont pas automatiquement.

Dans le cadre de l'accord collectif départemental, en 2017, 32% des attributions ont bénéficié à des ménages prioritaires à l'échelle du département. Le contingent préfectoral est dédié aux ménages DALO et prioritaires, ainsi que 25% des droits pour chacun des autres réservataires. En l'état, il convient de rappeler que le contingent préfectoral, représentant 17% du flux des logements mis en service l'année N et des logements remis en location l'année N-2, est entièrement délégué aux bailleurs sociaux[11]. Des conventions de délégations ont ainsi été signées entre l'Etat et chaque bailleur pour la période 2015-2019, en déclinaison desquelles les bailleurs sociaux réalisent des bilans semestriels auprès de l'Etat.

De plus, le document-cadre prévoit qu'un travail collectif soit engagé sur l'analyse de la demande en logement social des publics prioritaires et sur les attributions bénéficiant à ces ménages afin d'identifier les profils de ménages à prioriser.

[11] Assiette définie dans la convention de délégation du contingent préfectoral aux bailleurs.

Enfin, dans le cadre de mise en œuvre de la gestion en flux, un travail sur la répartition des contingents de réservation de logement social devra être engagé à la suite de la publication du décret prévu par la loi ELAN qui définira les modalités d'application de cette mesure.

A noter qu'un bilan des attributions bénéficiant aux ménages prioritaires est disponible à l'échelle départementale pour l'année 2017 et pour les années précédentes et que le fichier partagé permet désormais de réaliser un bilan à l'échelle métropolitaine.

→ Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme et en lien avec le fichier partagé, **un bilan du relogement des ménages prioritaires à l'échelle métropolitaine sera présenté annuellement en conférence intercommunale du logement.**

Par ailleurs, Action Logement s'engage dans la réalisation des objectifs de relogement des publics prioritaires dans le respect de son objet social qui est de faciliter le logement des salariés des entreprises privées de 10 salariés et plus pour favoriser l'emploi.

Les modalités de relogement dans le cadre des NPNRU

Le projet prévoit, pour les trois projets de renouvellement urbain, 1 292 démolitions en considérant que les relogements de Saint-Jacques Nord font l'objet d'une opération anticipée et qu'environ 300 logements seront libérés dès 2019, soit une moyenne de 150 à 200 relogements par an pendant 6 ans.

Le bilan des premiers relogements réalisés montre la volonté d'une partie des ménages de rester au sein de leur quartier d'origine mais on observe néanmoins qu'une majorité des relogements sont réalisés en dehors d'un quartier prioritaire de la ville. Pour les deux autres quartiers (La Gauthière, les Vergnes), considérant qu'une partie des ménages souhaiteront rester au sein de leur quartier (attachement au quartier, repères, etc.) et que les ménages à reloger auront besoin, eux-aussi, des petites typologies, il est proposé de mobiliser, afin de favoriser l'atteinte de l'objectif d'attributions hors QPV, a minima :

- 20% des relogements réalisés les deux premières années, soit environ 40 attributions en 2019 et en 2020,
- 40% des relogements les quatre années suivantes, considérant notamment que la production neuve permettre d'augmenter le stock de logements accessibles hors QPV, soit 80 attributions à partir de 2021.

De plus, le document cadre a fixé un **objectif ambitieux de relogement en dehors des QPV à hauteur de 50%** et la Métropole a fixé un **objectif de 20% des relogements réalisés dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans**.

Par ailleurs, **les modalités de relogement** tiendront compte des règles définies par l'ANRU et partagées par l'ensemble des partenaires dans la **charte partenariale de relogement de la Métropole**, et de la déclinaison des accompagnements et des aides prévus dans le **protocole inter-bailleurs**.

Le **suivi et le pilotage des relogements**, prévus par la charte partenariale, s'organisent de la manière suivante, dans le cadre d'une gouvernance pilotée par la Métropole :

- un **comité de suivi relogements** (à minima tous les 3 mois) pouvant rendre compte de ses travaux au comité technique et un comité de pilotage NPNRU. Ce comité de suivi doit également anticiper les problématiques sociales et de santé ainsi que les situations d'hébergement de ménages non titulaires d'un bail et identifier l'offre à mobiliser puis envisager une analyse d'évaluation de l'impact des relogements, notamment sur les équipements publics ;
- un **groupe opérationnel**, notamment en charge du suivi des ménages qui cumulent des difficultés sera décliné par territoire une fois par mois.

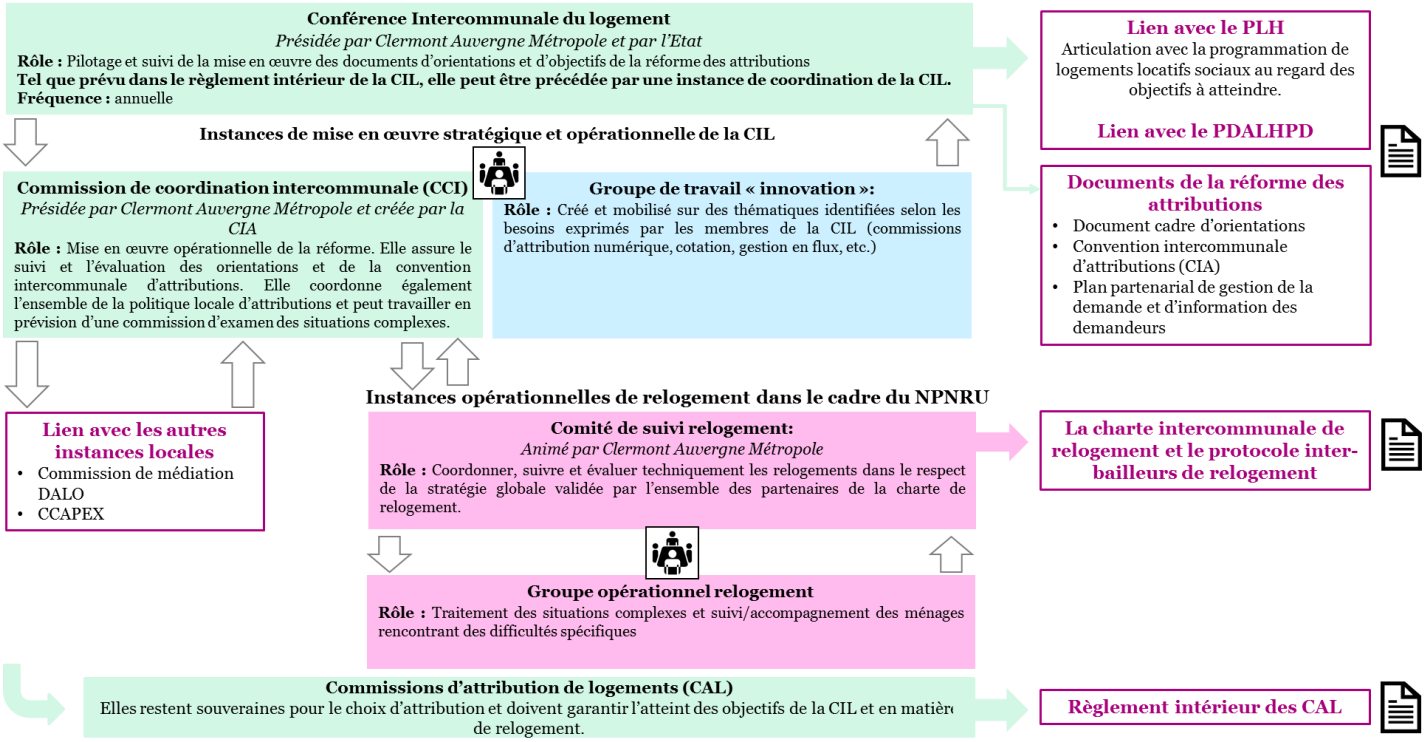
L'articulation sera faite avec les orientations en matière d'attribution établies par la CIL et leur suivi. En effet, une analyse fine de la situation sociale et des souhaits de relogements de toutes les familles (en amont du relogement) permet de croiser les besoins en logements (mobilisation d'une offre de logement et d'un accompagnement adapté) avec les enjeux de la conférence intercommunale du logement afin d'anticiper et de faciliter les parcours résidentiels.

Pour rappel, les principes retenus dans la charte de relogement sont les suivants :

- une information et une concertation de qualité avec les ménages et leurs représentants ainsi qu'un accompagnement des locataires tout au long de la démarche,
- des relogements favorisant les parcours résidentiels positifs des locataires et correspondant aux choix résidentiels des ménages en particulier le souhait formulé quant à la localisation du logement,

- des relogements effectués dans des conditions financières adaptées aux ressources des ménages,
- des opérations de relogement guidées par la recherche de la mixité sociale et des équilibres de peuplement,
- le recours à la solidarité intercommunale et inter-bailleurs,
- le principe de priorité des relogements dans les propositions d'attributions,
- un accompagnement personnalisé du locataire tout au long de l'opération et post-relogement avec un interlocuteur identifié au sein des organismes HLM, maîtres d'ouvrage des opérations de relogement et de démolition.

ARTICULATION DES DISPOSITIFS D'ATTRIBUTIONS



Le programme d'actions de la CIA

4.1. Les actions visant à renforcer la mixité sociale

Action 1 : Mobiliser les leviers possibles pour favoriser la production d'une offre de logements accessibles aux ménages du premier quartile et adaptés aux profils des demandeurs en tenant compte de la répartition actuelle du stock de logements accessibles identifiés.

Concernant la production neuve, le document cadre observait un déficit de petits logements à un niveau de loyer accessible. Ainsi, il convient de renforcer la production de ces petites typologies.

On observe qu'entre 2012 et 2016, 604 agréments PLAI ont été délivrés pour la construction de typologies « déficitaires », dont 36 T1, 272 T2 et 296 T3, soit en moyenne 77 T1 et T2 et 73 T3 par an. Afin de contribuer à la production d'une offre adaptée et accessible, il est proposé de mobiliser le parc neuf (à destination des demandeurs du premier quartile) à hauteur de :

- 30% des PLAI en typologies déficitaires agréés la première année,
- 50% les années suivantes, soit environ 40 T2 et 35 T3 par an.

De plus, il est fait l'hypothèse que la production de typologies manquantes à bas loyers augmentera à partir de 2022, à la suite de l'adoption du nouveau PLH en 2020 qui devra tenir compte des déficits observés dans le document cadre. Ainsi, environ 500 logements neufs livrés sur la période de la convention intercommunale d'attribution devront contribuer à l'atteinte de l'objectif.

Par ailleurs, les logements accessibles devront être programmés dans les communes dans lesquelles un déficit a été identifié dans le diagnostic de la conférence intercommunale du logement et des instances du PLH, au regard des objectifs fixés dans le présent document (*cf.* Tableau p. 25 – Part des logements accessibles hors QPV). Le futur PLH de la Métropole devra ainsi tenir compte de la structure actuelle du parc, des objectifs d'attributions et de la localisation de la demande.

Action 2 : Définir un nouveau cadre de financements des opérations de logement social par Clermont Auvergne Métropole afin de favoriser la production d'une offre accessible aux ménages du premier quartile hors QPV et hors ex-ZUS, notamment en lien avec l'élaboration du prochain PLH.

Afin de favoriser le développement d'une offre neuve adaptée aux ménages du premier quartile, et au regard des objectifs définis précédemment, un système de minoration foncière ou une bonification des subventions publiques en fonction de certains critères (localisation, niveaux de loyers, etc.) pourraient être envisagés dans le cadre de l'élaboration du futur PLH. Plus globalement, le programme local de l'habitat devra être élaboré en tenant compte des objectifs de la présente convention afin de participer au rééquilibrage global de l'offre à l'échelle de la Métropole.

Action 3 : Étudier l'opportunité d'expérimenter la modulation des loyers au cas par cas dans le parc social pour faciliter l'atteinte des objectifs.

Considérant que la structure actuelle du parc de logement social ne permet pas d'atteindre l'objectif d'attributions aux ménages du premier quartile et que les effets de la production d'une offre neuve adaptée ne seront visibles que dans un temps long, il convient d'étudier les possibilités d'adaptation du parc existant. Ainsi, les bailleurs sociaux pourraient identifier les

possibilités et les conditions de mise en œuvre d'une modulation des loyers en partenariat avec les réservataires et la Métropole. Cette réflexion devra s'opérer à coût constant pour les bailleurs sociaux, tenant compte des contraintes budgétaires actuelles (réduction de loyer de solidarité et diminution des aides à la pierre prévues par la loi de finances 2018, etc.). Pour exemple, il s'agit d'identifier des logements dont les loyers pourraient être diminué afin d'être accessible à des ménages du premier quartile et d'autres logements dont le loyer pourrait être augmenté afin de maintenir l'équilibre financier des bailleurs.

Action 4 : Favoriser la mobilité dans le parc à bas loyer.

Les logements loués à des niveaux de loyer accessibles aux ménages du premier quartile enregistrent une rotation plus faible que l'ensemble du parc. La mobilité au sein de ces logements pourrait ainsi contribuer à satisfaire les demandes des ménages les plus modestes. Une réflexion relative aux mutations et à la mise en œuvre d'une commission d'examen de l'occupation des logements tel que le prévoit la loi ou à des mesures d'incitations concrètes pourrait être engagée par l'ensemble des partenaires de la CIL.

Par ailleurs, les critères de priorité pour la gestion des mutations pourront être harmonisés dans le cadre de la CIL. Notamment, des actions spécifiques pourraient être envisagées pour renforcer l'adaptation des logements à la situation des demandeurs, afin de traiter par exemple les situations de sous-occupation des grands logements.

Action 5 : Elaborer une charte intercommunale de la vente HLM responsable, afin d'éviter l'impact des ventes sur le stock de logements accessibles aux ménages du premier quartile et ainsi ne pas réduire les capacités du territoire.

Le stock de logements accessibles aux ménages du premier quartile étant insuffisant à l'échelle de la Métropole pour atteindre l'objectif quantitatif d'attribution en dehors des quartiers de la géographie prioritaire, il convient de maintenir l'offre existante au sein du patrimoine des bailleurs. Pour autant, à la suite des lois de finances et ELAN, ces derniers sont amenés à accélérer le rythme de vente HLM notamment dans le cadre de l'évolution de leur modèle économique et de l'élaboration des nouvelles conventions d'utilité sociale. Il est ainsi proposé d'établir une démarche partenariale entre l'Etat, les bailleurs sociaux, la Métropole et les communes afin d'élaborer une charte de bonnes pratiques de vente HLM ainsi qu'une grille d'évaluation des plans de vente qui pourra prendre en compte l'effet des ventes sur le potentiel de logements accessibles.

Action 6 : Définir un programme d'actions et établir une stratégie de communication pour attirer de nouveaux habitants au sein des quartiers prioritaires de la ville

L'objectif de 50% d'attributions au sein des QPV est dépassé à l'échelle de la Métropole. Pour autant, les partenaires de la CIL souhaite favoriser le regain d'attractivité de ces quartiers. Cela pourra notamment être réalisé, notamment en :

- mobilisant les projets du NPNRU,
- poursuivant les actions en faveur des parcours résidentiels et favorisant les échanges de bonnes pratiques entre les organismes,
- déployant, dans l'ensemble des QPV, une démarche de gestion urbaine de proximité qui contribue à l'attractivité des quartiers. Celle-ci dépendra également des enjeux en matière de tranquillité résidentielle, de prévention et de sécurité.

Des dispositifs pourraient ainsi être expérimentés, pour exemple :

- la dérogation aux typologies ou aux plafonds de ressources (en maintenant l'arrêté préfectoral relatif aux dérogations de plafonds de ressources en QPV),
- des méthodes de location active,
- etc.

Action 7 : Mettre en œuvre la charte de relogement tout en assurant des parcours résidentiels positifs pour les ménages concernés par les démolitions

Le relogement doit être l'opportunité, pour les ménages, d'obtenir un logement adapté à ses besoins notamment en termes de localisation. Ainsi, il est essentiel de répondre favorablement à une demande d'un ménage souhaitant un relogement en dehors du quartier ou de sa commune, notamment en favorisant le relogement inter-bailleurs (en recourant au protocole) et/ou inter-réservataires (en s'appuyant sur la charte de relogement).

4.2. Les actions visant à renforcer le droit au logement

Action 8 : Prévoir le repérage des ménages potentiellement prioritaires au sein du fichier partagé au moment de l'enregistrement de la demande

Considérant qu'il n'existe pas de bilan, à l'échelle métropolitaine, du relogement des ménages prioritaires, il convient de souligner un enjeu de repérage de ces ménages au sein du fichier partagé et de suivi, *a posteriori,* des attributions. Ce point pourrait être inscrit dans le cadre des conventions entre bailleurs et réservataires. Le suivi de l'objectif d'attributions aux ménages prioritaires sera suivi à l'avenir dans le cadre des bilans annuels présentés en CIL. Ce travail a d'ores et déjà été initié par les bailleurs sociaux et l'association de gestion du fichier partagé et doit être poursuivi et partagé avec l'ensemble des partenaires de la CIL notamment dans le cadre des instances de mise en œuvre et de suivi des travaux de la CIL.

De plus, les bailleurs et les réservataires s'attacheront à répondre à l'enjeu de repérage de ces ménages au moment de l'enregistrement de la demande, considérant qu'il s'agit de données déclaratives et pouvant évoluer tout au long de la demande, mais que ce repérage est nécessaire pour assurer une équité de traitement des demandes et une priorisation effective de ces demandes.

Action 9 : Analyser le profil des ménages prioritaires afin de mieux identifier leurs besoins et de prioriser les demandes

Sur la base de l'identification des ménages prioritaires, l'AR HLM et Clermont Auvergne Métropole, en lien avec l'agence d'urbanisme et l'observatoire, une analyse des besoins des demandeurs prioritaires devra être présentée en CIL ou en groupe innovation. Ces analyses permettront d'alimenter la définition des futures programmations et pourra également contribuer à hiérarchiser les priorités au sein du territoire.

Action 10 : Analyser le refus des ménages après passage en CAL (identifier notamment le poids de la localisation du logement et le motif du refus)

L'analyse des refus devra être présentée lors des bilans de la conférence intercommunale du logement et devra permettre de réorienter les actions à mener pour favoriser l'atteinte des objectifs. Ces actions pourront être définie notamment par la CCI et présentée en CIL, en s'appuyant notamment sur le présent programme d'actions (par exemple actions 4 et 6).

4.3. Les actions visant à fluidifier la gestion des attributions

Action 11 : Saisir l'opportunité de la généralisation de la gestion en flux pour clarifier les contingents de réservation et faciliter la gestion des attributions et la satisfaction des demandes

La loi ELAN rend obligatoire la mise en place d'une gestion en flux des contingents de réservation, un décret devant préciser les modalités d'application. Afin d'intégrer cette gestion, les conventions de réservations entre bailleurs et réservataires (communes, Action Logement, Etat, etc.) doivent être mise en conformité dans des conditions précisées par décret.

Il apparait qu'une partie des attributions sont d'ores et déjà gérées en flux par les bailleurs sociaux à l'échelle de la Métropole. Pour autant certains réservataires manquent de visibilité sur leur contingent de réservation. Ainsi, la mise en œuvre de la gestion en flux généralisée devra permettre de redéfinir le contour des contingents tout en garantissant l'équité entre chacun.

Action 12 : **Préparer la mise en œuvre de la cotation de la demande dans le cadre d'un groupe de travail « innovation » dédié afin de définir une grille de critères de gestion des demandes adaptée au territoire et de faciliter le rapprochement entre l'offre et la demande.**

La loi ELAN rend obligatoire la cotation de la demande de logement social et prévoit que le PPGDID définisse le principe et les modalités de mise en œuvre de cette cotation (critères, pondération, conditions de modifications du nombre de points d'un demandeur en cas de refus "non justifié"). Un décret doit être publié pour préciser les modalités d'application du dispositif et sa date d'entrée en vigueur (au plus tard avant le 31 décembre 2021). Ainsi, le groupe de travail doit permettre d'avancer sur ces réflexions afin de préparer le territoire à la mise en œuvre de ce nouveau dispositif.

A noter que les bailleurs sociaux ont également engagé une réflexion via un groupe de travail inter-bailleurs sur les objectifs de la cotation. Les travaux de la CIL devront prendre en compte les éléments issus de ce groupe de travail.

Action 13 : Articuler l'instauration de la gestion en flux des logements sociaux avec les objectifs de la CIL, en mettant en place un groupe de travail « Innovation » dédié, afin de réaliser dans un premier temps un bilan des pratiques actuelles, une analyse de la répartition des contingents de réservation et le cadre de mise en œuvre de cette nouvelle obligation.

Après publication du décret relatif à la mise en place de la gestion en flux des attributions, le groupe de travail innovation pourra se constituer afin de définir le cadre local de mise en œuvre.

Action 14 : Renforcer l'articulation des dispositifs d'accompagnement social, notamment en lien avec la prise de compétence de la Métropole sur le FSL et la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord, afin de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des publics les plus fragiles.

Les objectifs d'attributions définis dans le présent document nécessitent d'accompagner les publics les plus fragiles. Ainsi, il convient d'avoir une approche intégrée des différents dispositifs d'accompagnement social à l'échelle de la Métropole.

De plus, la Métropole a pris la compétence sur le Fonds de Solidarité Logement au 1er janvier 2019 et a été retenue aux côtés du Département comme territoire de mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'abord. A ce titre elle est signataire d'une convention pluriannuelle d'objectifs 2018-2019 avec l'État et le Département dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Territoire de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'abord ». Ainsi, la présente convention devra s'articuler avec les actions mises en œuvre dans le cadre de cet AMI.

4.4. Les actions en matière de suivi, d'évaluation et d'observation

Action 15 : Définir le cadre métropolitain d'observation du parc social et d'atteinte des objectifs

Afin d'assurer le suivi des orientations définies dans la convention, l'accès au fichier partagé sera élargi à la Métropole. Clermont Auvergne Métropole adhère à ce fichier afin d'améliorer, au-delà de la question du respect des objectifs réglementaires suivis par l'Etat, la connaissance de la demande, de mesurer l'atteinte des objectifs quantitatifs et de mesurer l'impact des attributions.

Cette observation sera alimentée par les données et les outils de l'AFPBSA, et notamment le fichier partagé de la demande et des attributions et des données et analyses de l'agence d'urbanisme. Cette observation sera menée par l'agence d'urbanisme et de développement de Clermont Auvergne Métropole. Dans ce cadre, l'agence d'urbanisme devra réaliser, en partenariat avec la Métropole et l'association de gestion du fichier partagé, un bilan annuel concernant les objectifs atteints au sein du territoire. De plus, des études thématiques, par exemple sur les refus des demandeurs, pourront être menées sur sollicitation de la conférence intercommunale du logement, dans un cadre à définir.

Action 16 : Mettre à disposition des communes des données relatives au parc social de la Métropole et de leur commune, comme outil de mise en œuvre de la réforme

L'adhésion de la Métropole au fichier partagé permettra la transmission, chaque année, aux 21 communes de la Métropole une fiche communale recensant les indicateurs suivants :

- la répartition du parc social de la Métropole par commune,
- les objectifs de production de logement de la commune au titre du PLH et de l'article 55 de la loi SRU,
- la répartition du parc de la commune par bailleurs sociaux,
- la répartition de la demande à l'échelle de la commune,
- le bilan des attributions et l'atteinte des objectifs.

Action 17 : Mettre à jour l'indice de fragilité des résidences et la classification des communes tous les deux ans

En s'appuyant sur l'enquête relative à l'occupation du parc social accessible via l'outil mis en place par le GIP SNE, le niveau de fragilité des résidences sera réévalué tous les ans par l'agence d'urbanisme et en partenariat avec l'AURA HLM et l'association gestionnaire du fichier partagé. De plus, l'indice de fragilité des communes sera également mis à jour tous les deux ans. Cette réévaluation permettra notamment de mesurer l'impact des attributions sur le parc et, le cas échéant, de réorienter les objectifs quantitatifs.

Les modalités de pilotage, suivi et évaluation de la présente CIA



La Conférence Intercommunale du Logement est l'instance de pilotage et de suivi de la mise en œuvre des documents d'orientations et d'objectifs relatifs à la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. Elle se réunit en séance plénière au minimum une fois par an. Tel que prévu par le règlement intérieur, elle peut être précédée d'une instance de coordination et de préparation de la CIL. Elle fait le lien avec les travaux menés dans le PLH et de la convention NPNRU.

5.1. La commission de coordination intercommunale

Cette commission est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, ou de leurs représentants, de représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné, de représentants du département, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui œuvrent dans le département.

Il s'agit de l'instance de mise en œuvre opérationnelle de la réforme. Elle assure le suivi et l'évaluation des orientations et de la convention intercommunale d'attributions et constitue le lieu de la coordination de la politique locale d'attributions. Un bilan des relogements réalisés dans le cadre des NPNRU sera également présenté lors de cette instance. Enfin, elle peut également être l'instance de travail sur la demande et les attributions aux ménages prioritaires, en prévision d'une commission d'examen des situations complexes. Elle devra assurer la cohérence avec les autres instances : CCAPEX, commission DALO, etc.

5.2. Le groupe de travail innovation

Ce groupe de travail, dont la composition et la fréquence pourront être ajustées en fonction des thématiques abordées, sera mobilisé en complément sur des thématiques identifiées selon les besoins exprimés par les membres de la CIL.

Dans un premier temps, il apparait que des groupes de travail devront s'organiser sur les commissions d'attributions numériques prévues par la loi ELAN après une phase expérimentale, sur les critères de la cotation de la demande et sur les priorités d'attributions au sein du territoire.

5.3. Le comité de suivi relogement

Ce groupe est animé par la Métropole et est composé de la ville de Clermont-Ferrand et de son CCAS, du Conseil départemental, des services de l'Etat (DDT et DDCS), d'Action Logement Services, des bailleurs sociaux, de l'AURA HLM et des associations de locataires.

Le comité de suivi a pour objet de coordonner, suivre et évaluer techniquement les relogements dans le respect de la stratégie globale validée par l'ensemble des partenaires dans la charte de relogement. Il a notamment pour mission de :

- s'assurer du respect des engagements de la charte partenariale de relogement et donc de la réussite des relogements pour les ménages et les partenaires ;
- être l'instance technique de référence pour l'ensemble des partenaires signataires de la charte (à ce titre l'ensemble des partenaires peuvent saisir le groupe) ;
- coordonner l'action des différents acteurs et partenaires du relogement au regard de leur compétence et engagements ; venir en appui du groupe opérationnel ;
- assurer une veille active des relogements en lien avec le groupe opérationnel et les territoires (y compris après le relogement)
- assurer la cohérence entre le relogement et les actions ou dispositifs en cours : NPNRU (objectifs, études en cours…), CIL, PDALHPD, PLH…
- établir un état d'avancement des relogements au sein des instances de pilotage du projet notamment le comité de pilotage NPNRU.

Un groupe relogement opérationnel est en parallèle chargé de traiter les situations complexes et d'organiser l'accompagnement des locataires rencontrant des difficultés spécifiques.

Les engagements des partenaires dans la mise en œuvre de la convention

La **Métropole** s'engage à :
- Assurer le pilotage, l'animation et le suivi de la présente convention ;
- Mettre en place et animer les instances prévues, en particulier la commission de coordination ;
- Adhérer au fichier partagé de la demande de logement social ;
- Animer l'observatoire en lien avec l'agence d'urbanisme ;
- Engager une réflexion sur la modularité de ses aides au financement du logement social, notamment pour favoriser la production de PLAI à bas loyer ;
- Créer un contingent de réservation métropolitain ;
- Mobiliser le parc neuf accessible au profit des ménages du premier quartile lors de la première attribution dans le cadre de ce contingent ;
- Mobiliser, dans le cadre de sa délégation de compétence du FSL, les dispositifs et moyens de droit commun afin d'accompagner les ménages dans l'accès et, le cas échéant, le maintien dans le logement.

L'**Etat** s'engage à :
- Contribuer aux travaux, participer aux instances et assurer le co-pilotage de la CIL ;
- Communiquer les bilans annuels relatif aux attributions des publics prioritaires en lien avec le contingent préfectoral ;
- Mobiliser le parc neuf accessible au profit des ménages du premier quartile lors de la première attribution ;
- Transmettre, via le GIP SNE, à la Métropole les données exploitables nécessaires à la qualification de l'offre et de l'occupation sociale, compte tenu de la réglementation ;
- Favoriser la production de PLAI à bas loyers.

Les **communes** signataires de la présente convention s'engagent à :
- Tenir compte des objectifs fixés par la présente convention pour la désignation de candidats à l'attribution sur les logements relevant de leur contingent ;
- Mobiliser le parc neuf accessible au profit des ménages du premier quartile lors de la première attribution ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par le territoire ;
- Poursuivre la mobilisation des moyens pour l'accompagnement social au logement des ménages relevant de leur champ de compétence, et la réalisation des diagnostics sociaux.

Les **bailleurs** s'engagent à :
- Tenir compte des objectifs fixés par la présente convention pour la désignation de candidats à l'attribution sur les logements non contingentés et sur les logements pour lesquels les bailleurs ont une délégation de gestion, notamment ceux relevant du contingent préfectoral ;
- Mobiliser le parc neuf accessible au profit des ménages du premier quartile lors de la première attribution ;
- Dans le cadre de leurs Commissions d'Attribution et des règlements qui les régissent, prendre en compte les objectifs fixés par la présente convention ;
- Tenir compte des objectifs fixés par la présente convention pour la désignation de candidats à l'attribution sur les logements relevant de leur parc non réservé ;
- Reloger les ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain dans le respect de la charte partenariale de relogement et la mobilisation inter-bailleurs ;
- Engager une réflexion sur la modulation des loyers au cas par cas et à budget constant afin d'optimiser les capacités du parc à répondre aux objectifs quantitatifs d'attribution ;
- Dans la perspective du passage à la gestion en flux, s'assurer d'une répartition des logements proposés à l'attribution par réservataires équitable (loyers, typologie, localisation…) et permettant aux

réservataires de s'inscrire dans les objectifs fixés par la présente CIA en tenant compte des modalités prévus par le décret à paraître ;
- Transmettre à la Métropole les informations nécessaires au suivi des attributions et à la connaissance du parc social ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Métropole.

Action Logement s'engage à :
- Tenir compte des objectifs fixés par la présente convention pour la désignation de candidats à l'attribution sur les logements relevant de son contingent et salariés d'entreprises privées de 10 salariés et plus ;
- Mobiliser le parc neuf accessible au profit des ménages du premier quartile salariés d'entreprises privées de 10 salariés et plus lors de la première attribution ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Métropole ;
- Poursuivre le travail de connaissance des besoins des salariés du territoire et des actions possibles favorisant le lien Emploi-Logement, en s'attachant à contribuer ainsi aux objectifs de la CIA.

Le **Conseil Départemental** s'engage à :
- Tenir compte des objectifs fixés par la présente convention pour la désignation de candidats à l'attribution sur les logements relevant de son contingent ;
- Poursuivre la mobilisation des moyens pour l'accompagnement social au logement des ménages relevant de son champ de compétence dans le cadre du PDALHPD ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Métropole.

Signataires

L'Etat,

Clermont Auvergne Métropole,

La commune de Clermont-Ferrand,

La commune d'Aubière,

La commune d'Aulnat,

La commune de Beaumont,

La commune de Blanzat,

La commune de Cébazat,

La commune de Ceyrat,

La commune de Chamalières,

La commune de Châteaugay,

La commune de Cournon d'Auvergne,

La commune de Durtol,

La commune de Gerzat,

La commune du Cendre,

La commune de Lempdes,

La commune de Nohanent,

La commune d'Orcines,

La commune de Pérignat-lès-Sarlième,

La commune de Pont-du-Château,

La commune de Romagnat,

La commune de Royat,

La commune de Saint-Genès-Champanelle,

Le Conseil départemental du Puy-de-Dôme,

Action Logement Services,

Auvergne Habitat,

Logidôme,

Ophis,

CDC Habitat Social,

Erilia,