

DELIBERATION DD2024_142

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	60
Votants	75
Pouvoirs	15

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 13 décembre 2024

LE 19 décembre 2024, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de
M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

RÉFORME DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX - ARRÊT DU PROJET DE PLAN INTERCOMMUNAL D'ATTRIBUTION ET DE PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE ET D'INFORMATION DU DEMANDEUR (PPGDID)

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, Mme DRUILLOLE, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. COURNIL, M. DOBBELS, Mme GONTHIER, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, M. GUILLEMET, Mme ROUX, M. RATIER, M. PERPEROT, Mme TOURNIER, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. PIERRE NADAL, M. CHANSARD, M. BELLOTEAU, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme FRANCESINI, M. NOYER, M. MARSAC, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. CHANTEGREIL, Mme MONTEIL-MAYAUD, Mme RENAUD

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. GEORGIADES, Mme LABAILS, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, Mme FAVARD, Mme REYS, M. VADILLO, M. LACOUR-COULON

POUVOIR(S) :

M. COLBAC donne pouvoir à Mme SALOMON
M. TALLET donne pouvoir à M. REYNET
M. DUCENE donne pouvoir à M. SUDREAU
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
Mme LUMELLO donne pouvoir à M. LAGUIONIE
Mme ARNAUD donne pouvoir à M. BIDAUD
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à M. MARTY
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. CIPIERRE
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. CHANTEGREIL
M. GASCHARD donne pouvoir à M. MOISSAT
Mme DUPUY donne pouvoir à M. AMELIN
Mme LANDON donne pouvoir à M. PALEM
Mme DUVERNEUIL donne pouvoir à M. BARROUX
M. PERIER donne pouvoir à M. MARSAC
Mme CHERBERO donne pouvoir à M. BOURGEOIS

RÉFORME DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX - ARRÊT DU PROJET DE PLAN INTERCOMMUNAL D'ATTRIBUTION ET DE PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE ET D'INFORMATION DU DEMANDEUR (PPGDID)

Vu le code général des collectivités territoriales.

Considérant que depuis 10 ans, une série de lois (ALUR, ELAN, Egalité citoyenneté, 3DS) attribue aux EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat le rôle de "chef de file" de la politique d'attribution des logements sociaux, assorti de certaines obligations. C'est le cas de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

Que ce rôle de coordination et de co-pilotage avec l'Etat implique pour l'agglomération :

- D'animer une instance qui rassemble les 43 maires du territoire et tous les acteurs du logement social (la Conférence Intercommunale du Logement – CIL) ;
- D'élaborer plusieurs documents-cadre obligatoires dans lesquels les uns et les autres s'engagent pour une meilleure efficacité et transparence dans les attributions (la Convention Intercommunale d'attribution-CIA et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs-PPGDID) ;
- De suivre et de rendre compte de leur mise en œuvre chaque année.

Que le Grand Périgueux est aussi réservataire de logements sociaux en contrepartie de la garantie des emprunts souscrits par les bailleurs sociaux. La proposition de candidats est alors systématiquement subdéléguée à la commune concernée qui connaît les ménages en recherche d'un logement. A défaut le bailleur propose des ménages en commission d'attribution.

Considérant que les maires sont en première ligne sur les attributions des logements sociaux, à plusieurs titres :

- Ils élaborent avec l'agglomération le Plan Local de l'Habitat et décident des projets de logements sociaux sur leur commune,
- Ils sont membres de la CIL et co-définissent les priorités en matière d'attributions
- Ils jouent un rôle d'accueil, d'information et d'orientation des demandeurs et peuvent décider d'être guichet enregistreur des demandes labellisé par l'Etat.
- Ils peuvent proposer des candidats sur les logements réservés par la commune et/ou Le Grand Périgueux,
- Ils siègent de droit dans les commissions d'attribution organisées par les bailleurs sociaux (CALEOL) avec voix prépondérante sur la décision,

Qu'il est nécessaire d'actualiser les grandes orientations en matière d'attribution des logements sociaux et les engagements de chacun pour les 6 prochaines années, pour la période 2025-2031.

Que ces éléments doivent être intégrés dans une nouvelle CIA signée par toutes les communes et les partenaires. Il s'agit aussi d'élaborer le PPGDID dont le lancement de la démarche avait été décidé en 2016 par le conseil communautaire mais n'avait jamais été engagée.

Que c'est pour cette raison, sur la base du Porter à connaissance de l'Etat, transmis à la communauté d'agglomération début novembre 2023, le choix a été fait, en Conférence

Intercommunale du Logement (CIL) du 20 novembre 2023, d'engager et formaliser ces documents avant fin 2024.

Qu'ainsi, l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat (élus et services des communes, bailleurs, Action Logement, CCAS, institutionnels, associations) se sont réunis lors de 4 ateliers en mars et avril 2024 autour des sujets clés tels que :

- La territorialisation et les ajustements des engagements de la CIA,
- La création de la grille de cotation de la demande,
- La mise en place d'un service d'accueil et d'information du demandeur (SIAD),
- L'organisation de la gestion partagée de la demande sur le territoire,
- Les modalités de suivi et d'évaluation de la démarche.

Considérant que la conférence des maires du 20 juin 2024 a permis de présenter le résultat du travail mené en ateliers et d'ajuster certains points : la grille de cotation, la répartition des points d'accueil et d'information des demandeurs sur le territoire, les objectifs en matière d'attribution (la définition des "travailleurs essentiels", la mixité sociale et les ménages à faibles ressources, les mobilités résidentielles à favoriser), ou encore la création d'une commission de coordination.

Que la conférence intercommunale du logement, de nouveau réunie le 3 octobre 2024, a pu prendre connaissance et donner un avis favorable sur le travail finalisé.

Qu'il s'agit à présent d'arrêter les projets de documents, qui font l'objet d'une procédure de consultation avant leur approbation définitive.

Considérant que dans un souci de lisibilité et d'appropriation par les acteurs du territoire, le Document Cadre et la CIA font l'objet d'un document unique, rassemblant l'ensemble des éléments constitutifs au sein d'un Plan Intercommunal d'Attribution (cf. document annexé).

Qu'un diagnostic détaillé a été réalisé. Il fait état d'un parc social ancien et à bas loyer avec de grandes typologies, d'occupants isolés et avec des faibles ressources, de besoins nombreux et de difficultés pour accéder au parc social.

Que les enjeux identifiés lors des ateliers d'élaboration du document a permis de définir 5 orientations d'attributions, tout en tenant en compte de l'évolution du cadre réglementaire :

- Contribuer à la mixité sociale à l'échelle du territoire
- Favoriser l'accès au logement des publics prioritaires
- Veiller à ce que les attributions n'entretiennent pas les fragilités des quartiers prioritaires de la ville et des résidences à enjeu de mixité sociale
- Favoriser l'accès au logement des travailleurs essentiels
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages

Considérant que la Convention Intercommunale d'Attribution est un document contractuel qui définit des engagements quantifiés, territorialisés et évalués chaque année, pour chacun des signataires.

Qu'elle est conclue pour une durée de 6 ans entre le préfet, le président de l'intercommunalité, les communes, le Département, les bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le territoire, et

Action Logement Services, après consultation des représentants d'usagers siégeant à la CIL.

Qu'elle fixe les actions à mettre en œuvre par les principaux acteurs, bailleurs et titulaires des droits de réservation, pour réaliser les orientations définies et dont il est présenté quelques éléments saillants :

Objectif réglementaire de mixité sociale :

- Les bailleurs sociaux s'engagent, dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) à privilégier l'attribution à des ménages aux ressources plus élevées (2ème, 3ème et 4ème quartile). A contrario, les attributions aux ménages aux ressources les plus faibles (1er quartile) se feront prioritairement hors QPV.
- Les réservataires s'engagent à proposer sur leur contingent réservé des ménages permettant d'atteindre cet objectif réglementaire.

Objectif réglementaire d'attributions aux travailleurs essentiels

- Les bailleurs et les réservataires devront favoriser l'accès au logement social des travailleurs essentiels, à hauteur de 10% des attributions à l'échelle du territoire.
- Les bailleurs sociaux et les guichets enregistreurs s'engagent à renseigner le critère « travailleur essentiel » des demandeurs concernés dans le cadre de la cotation de la demande, afin de faire valoir leur situation, et contribuer au suivi de l'objectif.

Objectif intercommunal de favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc social

Considérant que les bailleurs et les réservataires s'engagent à mieux prendre en compte les demandes de mutation des locataires sur lesquelles on constate une forte tension.

Que pour cela, les objectifs sont de consacrer au profit des locataires du parc social du territoire :

- 25% des attributions et 20% lors des mises en service
- 20% des ventes HLM, des accessions sociales à la propriété et du bail réel solidaire (BRS)
- 20% des entrées dans les logements intermédiaires

Qu'il est aussi envisagé de développer une bourse d'échange de logements sociaux (BEL) sur le territoire, à l'instar de territoires voisins.

Considérant que les textes prévoient la création d'une commission de coordination pour assurer la mise œuvre, le suivi et l'évaluation de la convention intercommunale d'attribution.

Que composée de représentants des membres de la CIL, elle vise surtout à encourager la coordination entre les acteurs qui pourront proposer à l'ordre du jour tout sujet jugé nécessaire par ses membres.

Qu'un projet de règlement intérieur formalisé sera proposé, ajusté et validé lors de la première séance prévue au deuxième trimestre 2025.

Considérant que d'une durée de 6 ans également, le projet répond aux attendus précisés par décret du 12 mai 2015, qui peuvent être résumés en deux objectifs principaux assortis d'actions concrètes à mettre en œuvre progressivement.

Les objectifs

- Satisfaire le droit à l'information des demandeurs et le traitement des demandes émanant des ménages en difficulté

Considérant que d'après l'évaluation de la situation actuelle sur notre territoire, il s'avère nécessaire d'harmoniser les pratiques et d'assurer un niveau d'information équivalent pour tout demandeur, quel que soit l'acteur qui l'accompagne (commune, bailleur, association...).

Qu'il est aussi nécessaire d'aider les ménages à déposer un dossier le plus complet pour avoir une meilleure chance d'avoir des propositions de logements. Il faut enfin élargir la couverture géographique des guichets enregistreurs afin d'assurer un égal accès aux services d'enregistrement à tous les demandeurs.

- Organiser la gestion partagée de la demande

Considérant que les communes accompagnant des demandeurs n'ont pas de visibilité sur l'avancement des dossiers. Et les bailleurs sociaux sont réticents à diffuser des informations sur les dossiers des demandeurs en raison des normes RGPD (règlement général sur la protection des données).

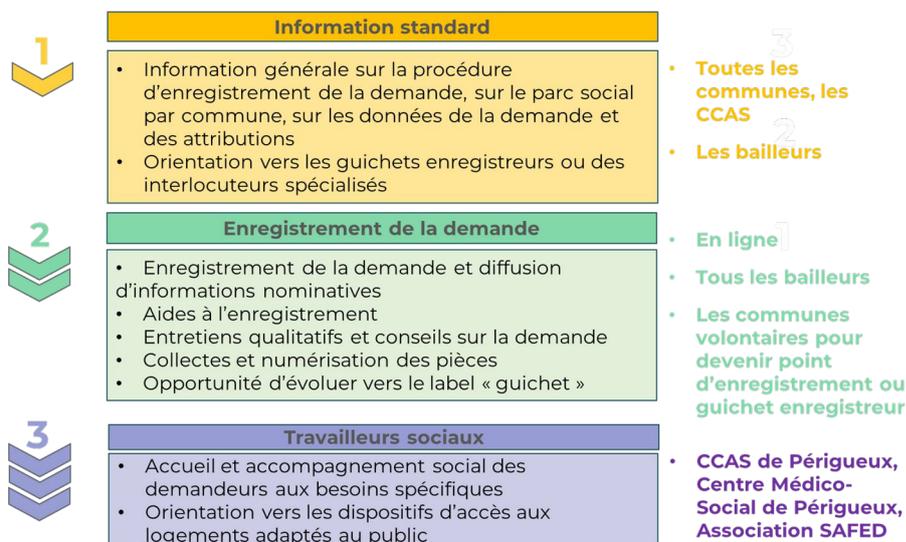
Que l'enjeu est donc de favoriser le partage des informations dans le cadre du dispositif de gestion partagée, mais cela passe par des droits d'accès au Service National d'Enregistrement (soit en étant guichet enregistreur, soit en ayant des droits de consultation).

Le plan d'actions du PPGDID

Considérant que pour répondre à ces objectifs, il est proposé :

- De mettre collectivement en place un Service d'Accueil et d'Information du Demandeur (SAID) "multisites", sur la base d'un maillage de proximité et structuré en trois niveaux :
 - Un premier niveau d'accueil et d'orientation dans chacune des 43 communes et chez tous les bailleurs sociaux
 - Un deuxième niveau d'enregistrement de la demande composé des points d'enregistrement (ou guichets enregistreurs labellisés) chez tous les bailleurs sociaux et les communes volontaires
 - Un troisième niveau d'accompagnement social des demandeurs assuré par les travailleurs sociaux identifiés.

Que le détail des missions de chaque niveau est présenté dans le schéma ci-après :



Que chaque commune doit se prononcer par délibération sur ce maillage territorial proposé.

- De former et d'outiller les communes :
 - En mettant à la disposition des services communaux une documentation synthétique sur le logement social et régulièrement mise à jour
 - En formant les agents des communes à l'accueil et l'information du demandeur sur le logement social, le processus d'attribution, la cotation de la demande, les contingents, les publics prioritaires, etc.

- De mieux communiquer auprès des demandeurs de logements sociaux :
 - Par une communication simple et harmonisée à destination du demandeur : où sont situés les logements sociaux, les plafonds de ressources pour y accéder, les coordonnées des points d'accueils et des guichets sur le territoire, comment et où déposer sa demande, etc.
 - En version numérique et en version papier, en cohérence avec la démarche "Gestion Relation Usagers"

- De faire vivre le dispositif d'accueil et d'information :
 - En tirant le bilan de l'activité et du fonctionnement du SAID
 - En organisant des temps d'échange et de retours d'expérience des guichets des niveaux 1 et 2

Considérant que la mise en œuvre des engagements et des actions prévues dans la CIA et le PPGDID feront l'objet de bilans tous les ans devant les partenaires de la CIL.

Que l'arrêt des projets présentés dans le cadre de cette délibération après avis favorable des membres de la Conférence Intercommunale du Logement, doit permettre d'engager la phase de leur adoption définitive.

Que les documents sont ainsi transmis pour avis à l'ensemble des communes et à chacun des membres de la CIL qui disposent d'un délai de deux mois à compter de la date de notification pour donner un avis. En l'absence de réponse, l'avis est réputé favorable.

Qu'au terme de cette phase, le conseil communautaire sera appelé à adopter les documents définitifs après prise en compte des éventuelles demandes de modifications. La signature de la CIA par l'ensemble des communes et des partenaires devrait alors intervenir en fin du premier trimestre 2025.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Arrête les projets de Plan Intercommunal d'Attribution et de Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs tels que présentés et joints en annexe, ;
- Autorise le président à signer toute pièce nécessaire et accomplir tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 09/01/2025	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 09/01/2025	Périgueux, le 09/01/2025
Le secrétaire de séance	Le Président,
Christian LECOMTE	Jacques AUZOU

