AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_118-DE
Reçu le 08/11/2024

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

Sud Sainte Baume AGGLO

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Délibération n° DEL_CC_2024_118

- oOo -

Séance du lundi 4 novembre 2024

- oOo -

Nombre de membres : 43		
Pour	**Abstention(s)**	**Contre**
38	0	0

Service instructeur :
Habitat et Logement
Resp exécution :
Michèle JUIGNET

Sur convocation individuelle en date du 29 octobre 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le quatre novembre, à 14h30

Le conseil communautaire s'est réuni à la Salle des fêtes du Plan du Castellet, sous la Présidence de Blandine MONIER, la Présidente,

Sont présents : MONIER Blandine, JOURDAN René, VERDUYN Hélène, ARNAUD Suzanne, BARTHELEMY Philippe, CASTELL René, JOSEPH Jean-Paul, FRIEDLER Edouard, AUBERT Patricia, CANOLLE Muriel, GRANET Jean-Luc, MAZELLA Fanny, ALSTERS Daniel, THIBAUX Eliane, SAMAT Andrée, FERRARA Louis, GUIROU Pascale, GOHARD Chrystelle, LARLET-LOIR Evelyne, DELEDDA Robert, BONIFAY Corinne, TEYSSIER Jean, NOEL Nathalie, SERRES Danielle, SALLES Michèle, CORTY Ludivine, REYNARD Yves, BOURON Valérie, ROCHETEAU Philippe, MIGLIACCIO Eric, COTTEREAU Roger

Sont représentés : PORCU Robert donne procuration à MAZELLA Fanny, DE PERETTI Carole donne procuration à THIBAUX Eliane, JOANNON Bruno donne procuration à BARTHELEMY Philippe, SERGENT Christine donne procuration à DELEDDA Robert, CAULET Laurent donne procuration à CORTY Ludivine, PERRIER Gérard donne procuration à SALLES Michèle, BAYLE Marc donne procuration à MONIER Blandine

Sont excusés :

Sont absents : GARCIA Gilles, DE MARIA Luc, MAUBE Yvan, LONG Sophie, GUEREL Emilie

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Paul JOSEPH

RAPPORTEUR **Madame Patricia AUBERT**
OBJET **Convention Intercommunale d'Attribution de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume (CIA)**

Le rapporteur rappelle que les lois ALUR, Égalité et citoyenneté, et ELAN ont positionné puis conforté l'échelon intercommunal comme chef de file en matière d'attributions des logements sociaux. C'est à l'échelle de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) que sont fixées les grandes orientations du territoire en matière de politique de peuplement, priorités locales pour les attributions et mixité sociale. Ces lois ont imposé un nouveau cadre de pilotage des attributions et de la gestion de la demande à travers la mise en place des Conférences Intercommunales du Logement (CIL).

Au niveau de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume (CASSB), le rapporteur expose que depuis juillet 2023, les membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), installés par le conseil communautaire du 7 novembre 2022, se sont réunis régulièrement au cours de 3 séances plénières

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_118-DE
Reçu le 08/11/2024

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

(16 novembre 2023, 04 avril et 08 juillet 2024) pour réfléchir, débattre et arbitrer sur la stratégie d'attribution. Ses travaux sur la réforme des attributions se sont également appuyés sur un séminaire des élus (10 juillet 2023), 6 ateliers de travail, soit plus de 20 heures de travail collaboratif.

Les élus du territoire et leurs partenaires ont ainsi partagé les enjeux que représentent le logement social sur le territoire de la CASSB et se sont attachés à répondre aux grands objectifs fixés par la loi, à savoir répondre aux besoins d'accueil des ménages en difficulté et maintenir une mixité sociale en maintenant l'équilibre du territoire.

C'est dans ce cadre, que la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) 2024-2030 de la CASSB, document contractuel qui traduit de manière opérationnelle les orientations du document-cadre adopté lors de la séance plénière de la CIL du 04 avril 2024, a été élaborée. Elle a reçu un avis favorable à l'unanimité lors de la séance plénière de la CIL du 08 juillet 2024.

La CIA définit la répartition territorialisée des attributions de logements sociaux à réaliser. Aussi, elle fixe, conformément aux obligations légales, des objectifs d'attribution de logements sociaux annuels et par commune :

-25% des attributions aux demandeurs les plus pauvres (ménages dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au montant du 1er quartile),
-42,5% des attributions aux ménages prioritaires : personnes issues du DALO (Droit Au Logement Opposable), personnes reconnues comme relevant du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) ou plus globalement personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires (listées à l'Art.L441-1 du CCH).

Sans pour autant définir d'objectif chiffré, la CIA demande que soient pris en compte les demandeurs de mutation, pour leur permettre à la fois de faciliter les parcours résidentiels des locataires du parc social, mais aussi d'encourager la mutation de locataire en situation de sous-occupation dans leur logement actuel. Le nombre d'attributions pour les mutations internes devra faire l'objet d'un suivi annuel dans le bilan de chaque bailleur.

Considérant que la CASSB a l'obligation d'établir une Convention Intercommunale d'Attribution,

Considérant qu'à la suite de l'adoption de la convention, le projet finalisé de CIA sera soumis à la signature de tous les partenaires à savoir l'EPCI, les bailleurs de logements sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire concerné, les titulaires des droits de réservation sur ce patrimoine, d'autres collectivités territoriales ou d'autres personnes morales intéressées et le Préfet,

Considérant que la CIA entrera en vigueur à compter de sa signature pour une durée de six ans,

Considérant qu'un bilan des attributions devra être réalisé tous les ans et présenté à la CIL afin de réajuster les objectifs si nécessaires.

Vu la loi de Programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 ;

Vu l'article 97 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;

Vu la loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017;

Vu la loi du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu l'article 78 et suivants de la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite 3DS, du 21 février 2022 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5216-1 et suivants ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.441-1 et L.441-1-6 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2014 transformant la Communauté de communes Sud Sainte Baume en Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume ;

Vu les statuts de la CASSB, notamment la compétence équilibre social de l'habitat ;

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_118-DE
Reçu le 08/11/2024

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

Vu l'arrêté préfectoral en date du 16 août 2023 constituant la Conférence Intercommunale du Logement de la CASSB et déterminant la liste des membres constituant cette instance ;

Vu l'avis favorable de la CIL du 08 juillet 2024 ;

Vu l'avis favorable à l'unanimité des membres du Comité du Responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) sur la CIA de la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume en date du 23 septembre 2024 ;

Vu le projet de Convention Intercommunale d'Attribution, ci-annexé.

Après en avoir exposé les motifs,

Le rapporteur propose au Conseil communautaire :

Article 1 : D'approuver l'exposé qui précède.

Article 2 : D'adopter la Convention Intercommunale d'Attribution, ci-annexée.

Article 3 : D'autoriser Madame la Présidente ou son représentant à signer ladite convention et toutes les pièces administratives ou techniques s'y rapportant, ainsi que son exécution.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, DECIDE D'APPROUVER l'exposé ci-dessus : approuvé à l'unanimité.

Fait et délibéré en séance du conseil communautaire le 4 novembre 2024.

ACTE RENDU EXECUTOIRE
Après dépôt en Préfecture
Le .....
Et publication
Le .....

Pour extrait conforme,
La Présidente,
Blandine MONIER



Jean-Paul JOSEPH,
Secrétaire de séance

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_118-DE
Reçu le 08/11/2024

PRÉFET
DU VAR
Liberté
Égalité
Fraternité

Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) 2024 - 2030

Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume

Mars 2024

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_118-DE
Reçu le 08/11/2024

Sommaire

Sommaire **2**

PREAMBULE CADRE ET CONTENU DE LA CIA ***3***

LES OBJECTIFS QUANTIFIES ET TERRITORIALISES PAR BAILLEUR ET RESERVATAIRE ***5***

Engagements en faveur des demandeurs du 1er quartile **5**

Engagement en faveur des publics prioritaires **6**

Engagements en faveurs des publics prioritaires à l'échelle de la CASSB **6**

Les autres engagements **8**

GOUVERNANCE, INSTANCES DE PILOTAGE ET ARTICULATION DES DISPOSITIFS ***9***

La Conférence Intercommunale du Logement, instance de pilotage de la politique d'attribution **10**

La commission de coordination de la CIA et d'examen des ménages en difficulté **11**

La commission de coordination de la CIA endosse l'examen des ménages en difficulté **12**

CALEOL : responsables au final de la décision d'attribution **13**

MESURES POUR FAVORISER L'ATTEINTE DES OBJECTIFS ***14***

Porter une attention renforcée au repérage des ménages en amont des attributions **14**

Assurer une bonne circulation de l'information entre les partenaires (cf. gestion partagée PPGD) **14**

Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et diversifiée (cf. futur PLH de la CASSB) **15**

OBSERVATION ET EVALUATION ***16***

Mobiliser les sources statistiques pour alimenter les différentes instances **16**

Développer de nouvelles pistes d'actions **16**

ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE ***17***

DUREE DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION ***19***

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DELCC_2024_118_DE-1
Reçu le 08/11/2024

Préambule

Cadre et contenu de la CIA

La Convention Intercommunale d'Attribution est établie sur la même base réglementaire que celle décrite dans le document cadre. Le contenu de la CIA est, tout comme le document cadre, issu d'un diagnostic territorial et d'un travail partenarial mené avec les partenaires et les élus de la CA Sud Sainte Baume.

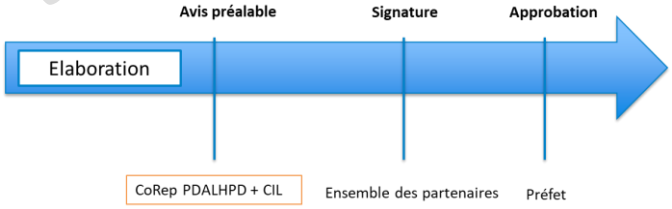
La mise en œuvre des orientations approuvées dans le document cadre, fait l'objet d'une Convention Intercommunale d'Attribution, signée entre la CASSB, les bailleurs sociaux possédant du patrimoine sur le territoire et les titulaires de droit de réservation.

Elle définit, en tenant compte (par secteur géographique) des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

- Pour chaque bailleur social :
    - Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution à des ménages à bas revenus hors QPV ;
    - Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO, du PDALHPD et aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;
    - Un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial ;
- Pour les autres signataires : les engagements relatifs à leur contribution à la réalisation des différents engagements précités ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de lutte contre l'habitat indigne et des opérations du renouvellement urbain ;
- Les conditions dans lesquelles les réservataires et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats et les modalités de coopérations entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Le respect des orientations fixées précédemment dans le document cadre se veut progressif et s'inscrit dans une démarche de travail partenariale et partagée. Certaines des orientations retenues font l'objet d'objectifs quantitatifs que la CIA doit décliner par bailleurs.

Après son élaboration, la CIA est soumise à l'avis du Comité responsable du PDALHPD et de la CIL. Le document doit ensuite être signé pas l'ensemble des partenaires et approuvé par le préfet.



Après les différentes étapes de validation, la fin de l'année 2024 constituera une année « test ». Elle permettra d'évaluer les objectifs fixés, les moyens mis en œuvre et les outils et leviers à développer, ainsi que les points de blocage que pourraient rencontrer certains acteurs dans l'atteinte de ces objectifs.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300294-20241104-DELCC_2024_118-DE
Reçu le 08/11/2024

La Convention Intercommunale d'Attribution est donc conçue comme une **feuille de route partenariale**, permettant d'affiner les stratégies de peuplement au fur et à mesure que les acteurs acquièrent et partagent une meilleure connaissance de la situation actuelle et des leviers possibles conformément à l'ambition partagée d'une « montée en compétence collective ».

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_118_DE
Reçu le 08/11/2024

Les objectifs quantifiés et territorialisés par bailleur et réservataire

L'ensemble des signataires s'engagent dans l'atteinte de ces objectifs, listés dans l'article L.41-1-6 du CCH :

- Pour chaque bailleur social ayant des logements sur le territoire concerné, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à des ménages à bas revenus hors Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV),
- Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiaires du DALO, du PDALHPD et à des personnes répondant aux critères de priorité, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à sa mise en œuvre,
- Pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial
- Pour les autres signataires, les engagements relatifs à leur contribution à la réalisation des différents objectifs.

Le respect de ces engagements fera l'objet d'une évaluation annuelle présentée en Conférence Intercommunale du Logement.

Engagements en faveur des demandeurs du 1er quartile

Chaque année, les objectifs suivants d'attributions suivies de baux signés de logements locatifs sociaux situés en dehors des QPV devront être consacrés à des demandeurs du 1er quartile, à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de lutte contre l'habitat indigne.

La CASSB ne comptant pas de QPV, l'engagement d'attribution en faveur des ménages du 1er quartile s'applique à l'échelle de l'ensemble du territoire.

En 2022, 13,2% des attributions du territoire ont concerné les ménages du 1er quartile, soit 25/190 attributions. Il manquait 23 attributions aux ménages du 1er quartile pour atteindre l'objectif de 25% d'attribution en faveur des ménages du 1er quartile. Ces données sont indicatives sur la base du nombre total de radiations en 2022 (source : DGALN/DHUP – SNE 2023).

	RAPPEL DES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION ISSUS DE LA LOI EGALITE ET CITOYENNETE
	Attributions selon le quartile hors QPV
Pour les Bailleurs sociaux	*25% minimum des attributions annuelles (suivies de baux signés) devront être consacrées à des ménages issus du **1er quartile et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain* ***75% maximum** des attributions devront être consacrées à des ménages issus des **2e, 3e et 4e quartiles** de la demande*

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-218300275-20241104-DEL_CC_2024_118-DE
Reçu le 08/11/2024

Engagement en faveur des publics prioritaires

Ces engagements concernent des objectifs annuels d'attribution aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation – le public du DALO - (Art. L441-2-3), aux personnes reconnues comme relevant du PDALHPD et plus globalement aux personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires (listées à l'Art.L441-1 du CCH).

La Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume et ses partenaires s'engagent à respecter les objectifs en termes d'accueil des publics prioritaires tel que définis par la Loi Egalité et Citoyenneté en réservant aux ménages prioritaires 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres (par les partenaires réservataires et les bailleurs sociaux).

Etat – contingent prioritaire	Conseil départemental	Collectivités	Action Logement	Bailleurs	Autre	Total
100%	25%	25%	25%	25%	25%	42,5%

En 2022, 47% des attributions sur le territoire de la CASSB ont été faites en faveur des ménages prioritaires (source : SYPLO 2022).

Il appartient à chacun des bailleurs, en lien avec les réservataires, d'identifier via les outils à leur disposition, comme le SNE et le logiciel SYPLO, les demandes de logement relevant des publics prioritaires (personnes bénéficiant d'une décision favorable à la commission de médiation DALO, ménages labélisés au titre du PDALHPD, …).

Le système de cotation défini sur **la CASSB** permettra de faciliter l'identification de ces situations. Pour rappel, la cotation est un outil d'aide à la décision et n'obère pas le travail qualitatif que l'ensemble des partenaires réalise pour le positionnement des candidats. (CF document du Plan Partenarial de Gestion et d'Information du Demandeur – PPGID).

A noter que l'atteinte des deux objectifs (1er quartile et ménages prioritaires) peut être réalisée concomitamment, c'est-à-dire qu'un ménage attributaire relevant du 1er quartile ainsi que de la liste des ménages prioritaires contribue à l'atteinte des deux objectifs.

Engagements en faveurs des publics prioritaires à l'échelle de la CASSB

Les populations principalement concernées par les difficultés d'accès au logement sur le territoire de la CASSB en 2022 sont :

- Les personnes seules (en lien avec la pénurie de petits logements) : 21,3 demandes pour une attribution
- Les retraités : 32,8 demandes pour une attribution
- Les plus de 60 ans : 26,2 demandes pour une attribution
- Les ménages dépendant d'allocations familiales : 21,7 demandes pour une attribution
- Les chômeurs : 29,5 demandes pour une attribution
- Les personnes en situation de handicap : 22,4 demandes pour une attribution
- Les demandeurs de mutation : 24 demandes pour une attribution
- Les demandeurs pour motif « regroupement familial » : 38 demandes pour une attribution
- Les demandeurs pour motif « raisons économiques » : 23,7 demandes pour une attribution

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_118-DE
Reçu le 08/11/2024

Suite à ce constat, plusieurs profils de demandeurs sont identifiés à l'échelle de la CASSB comme prioritaires et ont été retenus comme tels dans le système de cotation :

- **Les jeunes** : profil à enjeu démographique fort pour l'intercommunalité et qui rencontre des difficultés à se maintenir sur le territoire en raison de difficultés d'accès au logement. Dans le parc social du territoire, les titulaires de bail de moins de 30 ans sont peu présents (<10%). Les 15-29 ans représentent moins de 12% de la population du territoire (France : 17,5%) tandis que les plus de 60 ans comptent pour 40,5% de la population (France : 26,4%) – Insee 2020
  ➔Les « moins de 30 ans » ont été retenus comme critère facultatif dans la grille de cotation.

- **Les saisonniers et les salariés de la CASSB** : profils constituant un enjeu économique de premier plan pour l'attractivité touristique et économique du territoire. Le territoire enregistre 2 572 entreprises dans les secteurs « commerce, transport, hébergement et restauration », représentant 29% des entreprises du territoire (Insee/REE Sirene 2021). La tension sur le recrutement de saisonniers, accentuée par la pénurie de logement, fait des saisonniers un public stratégique à loger. De même que pour les saisonniers, les autres travailleurs du territoire rencontrent des difficultés à se loger. En outre, il apparaît essentiel d'anticiper l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire lié à l'installation de nouveaux pôles d'emploi.
  ➔Sur la grille de cotation, les « travailleurs essentiels » ont été retenus comme critère de priorité locale et les « travailleurs sur l'EPCI » comme critère facultatif.

- **Les habitants du territoire** : de nombreux habitants du territoire ne parviennent pas à pérenniser un parcours résidentiel sur l'intercommunalité en raison des difficultés d'accès au logement. Aussi, 61% des demandeurs de logements sociaux sont issus du territoire de la CASSB.
  ➔Les « habitants du territoire » ont donc été retenus comme publics prioritaires sur la grille de cotation.

- **Les personnes âgées** : avec le vieillissement de la population, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie apparaît comme un enjeu de premier plan pour lequel le parc social peut constituer une réponse adéquate. Les plus de 60 ans représentent 28% des demandeurs hors mutation et seulement 14% des attributions, illustrant une situation de tension pour ce profil de demandeur, a fortiori dans les années à venir en lien avec le vieillissement de la population sur le territoire.
  ➔Les « plus de 60 ans » et les personnes vivant dans un « logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie » ont été retenus comme publics prioritaires dans la grille de cotation.

- **Les personnes en situation de handicap** : les personnes en situation de handicap représentent 21% des demandeurs de mutation et 10% des demandeurs hors mutation. La tension est particulièrement élevée pour ce profil de demandeur logé actuellement hors du parc social avec 22,4 demandes pour 1 attribution. La prise en compte de ce public, labellisé comme prioritaire au niveau national, est donc un enjeu local important.
  ➔Le critère « logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie » a été retenu dans la grille de cotation permet de mieux cibler les demandeurs en situation de handicap.

- **Les ménages les plus précaires** : les ménages du 1er quartile et les publics prioritaires sont confrontés à la situation de forte tension du parc social sur la CASSB.
  ➔en plus des critères légaux favorisant l'accès des plus précaires au logement social, l'intercommunalité a retenu dans la grille de cotation plusieurs critères en faveur de ces ménages comme les critères « travailleur pauvre », « taux d'effort trop élevé » ou « demandeur labellisé prioritaire par la commission cas complexe ».

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300304-20241104-DEL_CC_2024_118_DE
Reçu le 08/11/2024

- **Les demandeurs de mutation** : les demandes de mutation sont déjà prises en compte dans les attributions mais la pression est bien plus élevée sur les demandes de mutation que sur les demandes hors mutation. En 2021, 20% des demandes concernaient une mutation et seules 11% des attributions ont été faites en faveur des ménages en demande de mutation. La **pression de la demande est presque deux fois plus élevée pour les ménages en demande de mutation** dans le parc social que pour les demandeurs souhaitant accéder au parc social (24 demandes pour une attribution pour les mutations contre 13,4 hors mutation). Les motivations de ces demandes reposent essentiellement sur le fait de résider dans un logement trop petit (24%) et l'inadaptation du logement au handicap (21%). Les demandeurs de mutation concernent également un profil plus familial que les autres demandeurs.
  ➔Aucun objectif chiffré n'a été arrêté concernant les demandes de mutation qui figurent déjà parmi les priorités des bailleurs sociaux. **Il a été convenu d'accroître la vigilance sur ces demandes de mutation afin de garantir un parcours résidentiel positif et de faciliter la rotation au sein du parc notamment sur les petites typologies**. Afin d'augmenter la prise en compte des demandes de mutation, **ce critère a été retenu dans le système de cotation.**
  ➔Aussi, une solution serait de **réserver/favoriser les attributions des grands logements (T4, T5) pour les demandeurs de mutation**, ce afin de libérer les petits logements du parc social en forte tension. Un effort particulier de prise en compte des mutations pourra être réalisé pour certains profils de demandeurs prioritaires : les personnes âgées ayant besoin d'un logement adapté, les familles avec enfants vers des typologies un peu plus grandes (ex. T4-T5 pour un couple).
  ➔En parallèle, une réflexion à l'échelle départementale est menée en 2024 sur la création d'une bourse inter-bailleurs pour favoriser les mutations au sein du parc social. Les résultats de cette réflexion seront à intégrer dans les processus d'attribution des logements sociaux.

Les autres engagements

En parallèle, les partenaires souhaitent s'engager sur :

- L'importance de l'équilibre de peuplement et de la qualité du vivre-ensemble sur le territoire et au sein des résidences.
- L'importance d'une meilleure qualification de la demande pour rendre plus efficiente le processus d'attribution.
- L'importance de bien renseigner les ressources dans le SNE et d'apporter les pièces justificatives le plus tôt possible.
- L'importance d'un suivi régulier de l'atteinte des objectifs pour identifier des difficultés particulières. A cet égard, certains bailleurs et réservataires, qui n'avaient pas, jusqu'à présent, les objectifs chiffrés en tête lors du choix des candidats à proposer, auront besoin d'informations régulières sur l'atteinte des objectifs pour adapter leurs processus de recherche de candidats.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_118_DE
Reçu le 08/11/2024

Gouvernance, instances de pilotage et articulation des dispositifs

Compte tenu de la forte tension du marché locatif social et le profil des locataires et des demandeurs du parc social, les partenaires de la **CASSB** ont développé une organisation adaptée à ces réalités.

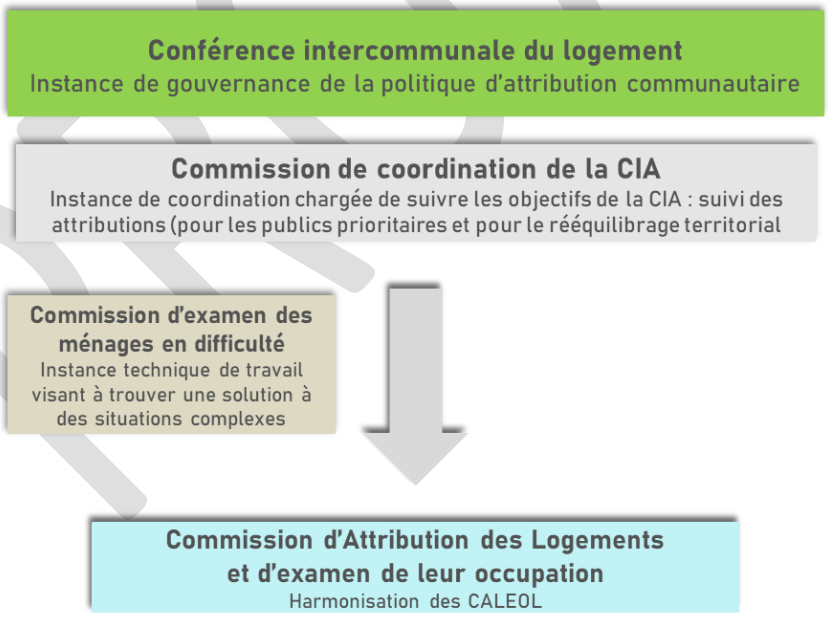
Les partenaires ont proposé, afin d'éviter la multiplication des instances, un schéma d'organisation simplifié des instances de suivi et de pilotage (cf. schéma ci-après). En particulier, il a été décidé de **mutualiser la commission de coordination de la CIA et la commission d'examen des ménages en difficulté. Cette commission sera mise en place au 2ème trimestre 2025.**

La CASSB, assurera un rôle principal de pilotage et d'animation des instances partenariales mobilisées dans le suivi et l'évaluation des orientations fixées dans la CIA.

Par ailleurs, il est important de rappeler le rôle primordial que jouent les communes, via leur CCAS et les autres acteurs de terrain dans la remontée d'informations et la recherche de solutions. La CIA mais également le PPGID souhaitent s'appuyer sur cette expertise.

Ainsi, cette compétence suppose :

- De mobiliser l'ensemble des acteurs du champ de l'habitat pour une lecture partagée des enjeux et une co-construction des solutions applicables sur le territoire intercommunal et de s'appuyer sur une organisation partenariale décrite ci-après ;
- De produire des éléments de connaissance et de suivi de l'offre, de la demande, des attributions, à l'échelle intercommunale, communale et par quartier.



PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_118-DE
Recu le 08/11/2024

La Conférence Intercommunale du Logement, instance de pilotage de la politique d'attribution

En tant qu'instance de gouvernance de la politique d'attribution communautaire, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est chargée d'élaborer les orientations stratégiques en matière d'attribution et de mutation dans le parc social de l'agglomération.

Co-présidée par la Présidente de CASSB et le préfet, la Conférence Intercommunale du Logement est composée de trois collèges :

- Un premier collège réunissant les représentants des collectivités territoriales comprenant :
    - Monsieur le Président du Conseil Départemental, ou son représentant,
    - Monsieur le Maire de La Cadière-d'Azur ou son représentant ;
    - Monsieur le Maire de Bandol ou son représentant ;
    - Monsieur le Maire du Beausset ou son représentant ;
    - Monsieur le Maire du Castellet ou son représentant ;
    - Madame le Maire de Evenos ou son représentant
    - Madame le Maire de Riboux ou son représentant
    - Monsieur le Maire de Saint-Cyr-sur-Mer ou son représentant ;
    - Monsieur le Maire de Sanary-sur-Mer ou son représentant ;
    - Madame le Maire de Signes ou son représentant
- Un deuxième collège réunissant des professionnels du secteur locatif social, comprenant :
    - Monsieur le Président de AR HLM PACA ou son représentant ;
    - Monsieur le Président de CDC Habitat ou son représentant
    - Monsieur le Président de Erialia ou son représentant
    - Monsieur le Président de Logirem ou son représentant ;
    - Monsieur le Président de Logis Familial Varois ou son représentant
    - Monsieur de Président d'Unicil Groupe Action Logement ou son représentant
    - Monsieur le Président de Var Habitat ou son représentant
    - Monsieur le Président d'Action Logement ou son représentant
- Un troisième collège réunissant les représentants des usagers ou des associations auprès des personnes défavorisées ou locataires, comprenant :
    - Monsieur le Président de l'association HANDITOIT PROVENCE ou son représentant;
    - Monsieur le Président de la Fondation Abbé Pierre ou son représentant ;
    - Monsieur le Président de l'ADIL du Var ou son représentant ;
    - Monsieur le Président de l'association Olbia Var Appartement (OVA) ou son représentant
    - Monsieur le Président de l'Union Départementale « Confédération Logement et Cadre de Vie » ou son représentant
    - Monsieur le Président de la Maison des Frères – Union Diaconale du Var ou son représentant

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_118-DE
Reçu le 08/11/2024

- Monsieur le Directeur du SIAO-115 Var association Comité Commun membre d'Iinova ou son représentant

La CIL se réunit au moins une fois par an sous sa forme plénière et sous une forme resserrée. Dans la période de mise en place des différentes instances, il peut être opportun de réunir les membres de la CIL plus régulièrement ; La CIL assure le suivi :

- De la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution ;
- De la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs ;

Cette instance pourra également faire le lien avec les actions prévues dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) dans la mesure où les problématiques sont très imbriquées.

Le règlement intérieur, adopté le du 16 novembre 2023 précise les modalités de fonctionnement de la CIL.

La commission de coordination de la CIA et d'examen des ménages en difficulté

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit la création d'une commission de coordination, présidée par la présidente de la CASSB.

Cette commission de suivi et d'évaluation émanant de la CIL est créée sous le pilotage de la CASSB. Cette instance aura vocation à :

- Evaluer l'atteinte des objectifs concernant les attributions aux ménages prioritaires et le rééquilibrage territorial ainsi que les freins et opportunités qui ont influencé ces résultats ;
- Assurer le suivi des objectifs fixés par bailleur et réservataire : respect des engagements, examen des bilans d'attribution fournis par les bailleurs, …
- Procéder à l'analyse des attributions, évaluer l'atteinte des objectifs fixés dans la CIA et le document cadre, identifier les points de blocage ;
- Suivre les objectifs de relogements dans le cadre des opérations NPNRU et le PILHI ;
- Mettre en évidence des difficultés particulières d'application des objectifs ;
- Faire remonter des situations insuffisamment prises en compte, soit dans la définition partagée des ménages prioritaires, soit dans la gouvernance, et contribuer en ce sens à l'évaluation globale du dispositif et aux ajustements auxquels il serait nécessaire de procéder ;
- Préconiser des mesures éventuelles à prendre en compte pour faire vivre et améliorer le dispositif ;
- Préparer le rendu en Conférence Intercommunale du Logement.

La commission de coordination se réunit 2 à 3 fois par an sous pilotage de la CASSB. Ce rythme peut varier en fonction de l'évolution et de l'appropriation du dispositif. **Une commission de coordination de la CIA devra être dédiée à la préparation de la CIL, revue des bilans et le suivi des indicateurs.** Ce rythme peut varier en fonction de l'évolution et de l'appropriation du dispositif.

Ses membres rassemblent : les représentants de la CASSB, le représentant de l'Etat, les maires des communes membres et leurs CCAS, les représentants de chaque bailleur social, réservataires, partenaires sociaux, associations. Cette commission pourra fonctionner, si nécessaire, avec un partenariat élargi et adaptable aux situations rencontrées (membres invités selon la situation…).

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-218300275-20241104-DEL_66_2024_118-DE
Recu le 08/11/2024

Les membres sont des personnes en capacité de construire le diagnostic partagé sur les situations et qui contribuent à apporter des solutions (aussi bien au niveau technique) de gestion locative chez les bailleurs, les CCAS dans les communes qui accompagnent les locataires, des élus pour porter une vision du fonctionnement local.

Cette commission n'a pas vocation à émettre des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé sur le territoire concerné et ne se substituera donc pas aux décisions des CALEOL pour l'attribution d'un logement. En revanche, elle pourra émettre des remarques sur le bilan des attributions réalisées pendant la période précédente au regard des orientations et objectifs de la politique communautaire d'attribution. A cette fin, les bailleurs devront transmettre en amont les éléments nécessaires à l'analyse du bilan des attributions.

La commission de coordination de la CIA endosse l'examen des ménages en difficulté

La CASSB a élargi les fonctions de la commission de coordination pour qu'elle étudie également les « cas complexes » afin de ne pas multiplier les instances.

L'objectif de la commission d'examen des ménages en difficulté est de traiter les dossiers particulièrement complexes et prioritaires mais qui ne rentrent pas dans les critères de priorité réglementaire (ménages non DALO / non labellisés PDALHPD).

Il est proposé de mobiliser la commission de coordination pour certaines attributions lorsqu'elles concernent :

- Les délais anormalement longs : 10 ans d'attente sans proposition de logement (rang 1) ;
- Les labellisés de + de 2 ans sans attribution et sans refus (même pré-CAL)
- Les ressortissants de 3 CALEOL sans propositions (Poulidors) ;
- Les situations de FSL récurrent ;
- Les besoins spécifiques liés au LLS (logements adaptés, typologie…) ;
- Les mutations difficiles qui nécessitent l'intervention de l'inter-bailleur ;
- Les ménages en IML avec bail non glissant près au relogement, dans le logement depuis 12 à 18 mois

Les commissions de coordination réunies pour étudier les situations de ménages en difficulté pourront se réunir 2 à 3 fois par an sous la présidence de la CASSB.

Cette instance devra se doter d'un règlement intérieur qui définira sa composition sa fréquence de réunion, ainsi que ses modalités d'organisation.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_118-DE
Reçu le 08/11/2024

CALEOL : responsables au final de la décision d'attribution

L'attribution des logements se décide de manière collégiale au sein de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL) la mise en place par chaque bailleur social. Les bailleurs sociaux doivent organiser leur CALEOL pour être en mesure de prendre en compte les objectifs intercommunaux.

Il conviendra de s'assurer pour tous les partenaires et réservataires (communes, agglomération…), d'une bonne préparation des CALEOL, mais également de fournir aux CALEOL les données (issues du SNE) pour le suivi de la CIA. Enfin, une bonne circulation de l'information entre les partenaires devra être garantie.

L'intégration du système de cotation validé permettra d'uniformiser les critères de priorisation des demandes à l'échelle intercommunale, de favoriser l'homogénéisation des CALEOL. Afin de conforter l'homogénéité des pratiques en matière d'attribution sur l'intercommunalité, une charte des bonnes pratiques des bailleurs sera réalisée.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_118-DE
Reçu le 08/11/2024

Mesures pour favoriser l'atteinte des objectifs

Porter une attention renforcée au repérage des ménages en amont des attributions

Le rôle des réservataires dans le repérage des ménages en amont de la Commission d'Attribution des Logements (CALEOL) doit être conforté.

Les réservataires peuvent avoir une connaissance plus ou moins fine des situations et des ménages. **Pour favoriser un bon repérage des situations, un travail partenarial devra être mené** avec l'utilisation de syplo, le lien avec les travailleurs sociaux du Conseil départemental ainsi qu'avec la mise en place de la commission des cas complexes pour les situations les plus complexes.

Pour aider les réservataires dans le choix des candidats à proposer, **les bailleurs sociaux s'engagent à :**

- **informer les réservataires dans le détail des caractéristiques des logements libérés.** Ces informations devront comprendre des informations :
  - sur le logement (loyer, typologie et taille, adaptation, présence d'ascenseur, spécificité du logement…) afin de pouvoir positionner le candidat adapté et répondre plus facilement aux obligations réglementaires liées aux attributions.
  - sur l'attractivité des résidences les plus fragiles dans l'objectif de maintenir des capacités d'accueil pour les ménages prioritaires au sein de l'ensemble du parc.
- **Communiquer auprès des réservataires les ordres du jour des CALEOL et des procès-verbaux détaillés,** présentant les noms des candidats et les motifs retenus, afin que les réservataires puissent travailler auprès des usagers et s'assurer que leurs dossiers soient complets.

Ces éléments seront précisés dans le cadre de la charte des bonnes pratiques des bailleurs sociaux.

Assurer une bonne circulation de l'information entre les partenaires (cf. gestion partagée PPGD)

La CASSB sera intégrée au circuit des échanges en rapport avec les CALEOL afin d'avoir une vision globale du dispositif.

La CASSB et ses partenaires s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires au renforcement de l'information et de la coopération autour des CALEOL.

Ces moyens sont notamment les suivants :

- Information des CALEOL sur le ménage (position par rapport au quartile, situations prioritaires ou non, cotation et identification des critères déclenchant les points)
- Diffusion systématique des ordres du jour détaillés (précisant le nom des candidats) et des procès-verbaux des CALEOL et partage du règlement intérieur,

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_118-DE
Reçu le 08/11/2024

Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et diversifiée (cf. futur PLH de la CASSB)

Le équilibre du peuplement s'effectue également par une diversification de l'offre au sein du territoire. Ainsi, la CASSB doit veiller à produire, d'une part, une offre sociale destinée aux ménages les plus modestes et devra veiller à cette production dans son futur Plan Local de l'Habitat.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_118-DE
Reçu le 08/11/2024

Observation et évaluation

Il s'agira de permettre à la CASSB de suivre :

- La répartition des attributions suivies de baux signés pour les objectifs d'accueil des ménages du premier quartile
- La contribution de chacun des réservataires dans l'accueil des ménages prioritaires.
- L'évolution des catégories ayant une pression élevée de la demande.

Mobiliser les sources statistiques pour alimenter les différentes instances

Afin de réaliser un bilan des attributions, l'Etat, les bailleurs et les réservataires s'engagent à permettre un suivi des caractéristiques des attributaires de manière annuelle, pour permettre un suivi dans le cadre de la commission de coordination.

Un rendu annuel est partagé lors de la Conférence Intercommunale du Logement.

Les sources mobilisables pour ce suivi sont :

Le SNE :

- Volume et caractéristiques des demandeurs
- Volume et profils des attributions

Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) pourra également être mobilisé pour le bilan annuel de la CIA :

- Principales caractéristiques du parc social,
- Volume et caractéristiques des nouveaux logements livrés dans l'année,
- Volume et caractéristiques des logements du parc existant attribués dans l'année.

Le fichier Etat Syplo pourra également être mobilisé pour identifier les attributions en faveur des ménages prioritaires.

Développer de nouvelles pistes d'actions

Les différentes instances partenariales de mise en œuvre de la convention intercommunale d'attribution pilotées et animées par la CASSB, à savoir la conférence intercommunale du logement et la commission de coordination seront des lieux d'échanges partenariaux permettant de définir de nouvelles actions selon un travail itératif.

Les groupes de travail constitués lors des travaux d'élaboration des documents CIA et PPGDID ont montré leur capacité à élaborer des propositions constructives.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_118-DE
Reçu le 08/11/2024

Actions à mettre en œuvre

Action		Modalité	Chef de file	Partenaires	Calendrier prévisionnel
Action 1	Animer la commission de coordination mutualisée avec la commission d'examen des ménages en difficulté	Animer la commission deux à trois fois par an Dédier 1 commission de coordination à la préparation de la CIL	CASSB	• Etat • Bailleurs • Réservataires	1ère commission à organiser au cours du 2ème trimestre 2025 Les suivantes à organiser à chaque semestre/ trimestre
Action 2	Réalisation d'un bilan annuel de la CIA (mise en œuvre, atteinte des objectifs, impacts sur le territoire, implication partenariale…)	Un bilan de la CIA sera réalisé annuellement et présenté en CIL		• Etat • Bailleurs • Réservataires	Chaque année, au 3ème trimestre
Action 3	Réaliser une charte des bonnes pratiques entre bailleurs	Mener un bilan à 1 an après la mise en œuvre du système de cotation pour identifier les bonnes pratiques en CALEOL	CASSB	• Etat • Bailleurs • Réservataires	2ème trimestre 2025

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

L'ensemble des signataires s'engagent dans l'atteinte de ces objectifs. Le respect de ces engagements fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée en CIL.

		Part des attributions à des ménages prioritaires	Part des attributions à des ménages aux ressources < au 1er quartile*
Total CASSB		**25%**	**25%**
Bailleurs sociaux	OPH VAR HABITAT	25%	25%
	SA LOGIS FAMILIAL VAROIS	25%	25%
	Unicil Groupe Action Logement	25%	25%
	SFHE Arcade	25%	25%
	CDC Habitat social	25%	25%
	Foncière Logement	25%	25%
	Logirem	25%	25%
	SA ERILIA	25%	25%
	Vilogia	25%	25%
	3F Sud	25%	25%
Réservataires	État	100%	Contribution à l'atteinte des 25% d'attributions aux ménages aux ressources < au 1er quartile
	Département	25%	
	Région	25%	
	Communes	25%	
	Action logement	25%	
	Autres	25%	

*La CASSB ne dispose pas de QPV. Il est toutefois arrêté que 25% des attributions soient réservés aux ménages du 1er quartile.

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20241205-61-2024-DEL-DE
Date de télétransmission : 12/12/2024
Date de réception préfecture : 12/12/2024

AR Prefecture
083-248300394-20241104-DEL_CC_2024_148-DE
Reçu le 08/11/2024

Durée de la Convention Intercommunale d'Attribution

La Convention Intercommunale d'Attributions est élaborée pour une durée de 6 ans.

Un bilan annuel de la CIA sera présenté en CIL.

PROJET