



CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA) 2026-2032

GRAND CUBZAGUAIS
COMMUNAUTE DE COMMUNES

Novembre 2025

SOMMAIRE

Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Synthèse du document-cadre	4
<i>Synthèse du diagnostic du document cadre</i>	<i>4</i>
<i>Synthèse des orientations du document cadre.....</i>	<i>5</i>
Cadre et contenu de la Convention Intercommunale d'Attribution.....	7
Les engagements des bailleurs sociaux et réservataires	9
Engagements en faveur des demandeurs du 1 ^{er} quartile de ressources	9
Engagements en faveur des publics prioritaires	12
Engagements en faveur des travailleurs essentiels.....	14
Engagements en faveur des ménages en demande de mutation	15
Engagements en faveur de la production de logements locatifs sociaux.....	17
Les résidences « à enjeux » de mixité sociale.....	19
Les autres engagements.....	28
Gouvernance, instances de pilotage et articulation des dispositifs	29
Schéma global des instances de suivi et de la gouvernance	29
<i>La Conférence Intercommunale du Logement, instance de pilotage de la politique d'attribution</i>	<i>30</i>
<i>La commission de coordination de la CIA.....</i>	<i>30</i>
<i>La Commission d'examen des ménages en difficultés.....</i>	<i>31</i>
<i>Les Commissions d'Attribution des Logements (CALEOL) et le rôle des communes</i>	<i>32</i>
Mise en œuvre, suivi et évaluation de la présente CIA.....	34
Mobiliser les indicateurs pour suivre la stratégie et assurer l'évaluation des attributions .	34
Développer de nouvelles pistes d'actions	35
Les engagements des partenaires de la Convention.....	36
Les engagements quantitatifs	36
Les engagements qualitatifs.....	37
Les signataires de la Convention Intercommunale d'Attribution	39

Synthèse du document-cadre

Synthèse du diagnostic du document cadre

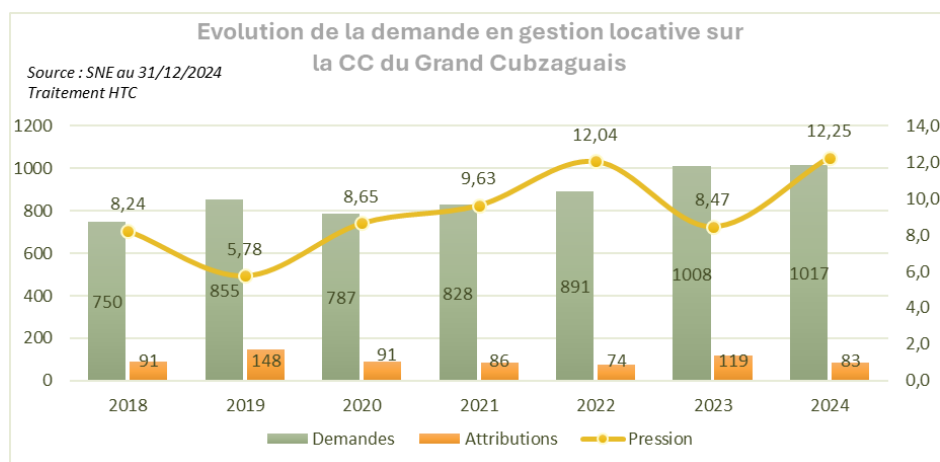
Grand Cubzaguais Communauté de Communes (G3C) dispose d'un parc locatif social relativement modeste, comptant 1 005 logements, soit seulement 3 % des résidences principales, selon les données du RPLS 2024.

Ce parc de logements sociaux se caractérise par une répartition équilibrée entre les logements collectifs (49 %) et les logements individuels (51 %), ce qui traduit une diversité typologique attractive pour répondre aux besoins des demandeurs. Par ailleurs, il s'agit d'un patrimoine relativement récent : 65 % des logements ont été construits après les années 2000.

Sur le plan des modes de financement, le parc est très majoritairement composé de logements financés en PLUS, tandis que les logements financés en PLAI ne représentent que 17 % de l'offre.

Le taux de mobilité atteint 9,2 %, un résultat à mettre en relation avec un volume important de livraisons de logements en 2023. Le taux de vacance est très faible : seules quatre vacances ont été recensées dans les données RPLS, ce qui témoigne d'un bon niveau d'occupation du parc mais aussi d'une certaine tension dans l'accès au logement social sur l'EPCI.

En effet, en 2024, la demande de logements sociaux sur G3C poursuit sa progression, accentuant la pression sur le parc social existant. Au 1er janvier 2025, 1 017 ménages sont en attente d'un logement social, alors que seulement 83 attributions ont été réalisées au cours de l'année 2024, soit près de 13 demandes pour une attribution (12,25). Ce niveau de tension est nettement supérieur à celui observé à l'échelle départementale (8,1 en Gironde) et nationale (7,2). La pression locative connaît une tendance haussière depuis 2019, où elle se situait à 5,78 demandes pour 1 attribution. Cette évolution est le résultat conjugué d'une augmentation continue des demandes et d'un volume d'attributions qui reste faible, hors années exceptionnelles de livraisons d'opérations. En effet, le nombre de demandes a progressé de 36 % depuis 2018, tandis que les attributions oscillent entre 70 et 90 par an. Seules les années marquées par la livraison de nouveaux programmes (notamment 2019 et 2023) ont permis une hausse ponctuelle du nombre d'attributions, et donc une baisse ponctuelle de la pression.



La pression la plus forte concerne les petites typologies avec près de 20 demandes pour 1 attribution.

Pression de la demande par typologie
sur la CC du Grand Cubzaguais en 2024

Synthèse des orientations du document cadre

Afin de garantir que les processus d'attribution en cours contribuent autant que possible à une trajectoire positive en matière d'équilibre territorial et de réduction de la concentration des fragilités, les orientations suivantes sont définies par l'Etat :

Orientation	Contenu
Orientation 1. Améliorer l'accueil et l'information des demandeurs	Structurer l'information, l'accueil et l'enregistrement de la demande de logement social dans un souci de lisibilité, d'accessibilité, de proximité, de simplicité et de réactivité
Orientation 2. Réaffirmer le rôle du parc locatif social dans l'accueil d'une diversité de profils de ménages	Parvenir à un équilibre du peuplement et veiller à la mixité sociale sur le territoire Rappel : au moins 25 % des attributions annuelles, en baux signés seront consacrées : - À des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur au seuil du premier quartile de ressources des demandeurs du territoire. - Et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées. Au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, seront consacrées : - Aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO, - Ou, à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation
Orientation 3. Répondre aux enjeux de mixité sociale	- Rendre le cadre de vie des résidences attractif, qu'il s'insère dans un mode de vie péri-urbain voir semi-rural - Favoriser les liens entre locataires

Orientation 4. Articuler l'offre et les parcours résidentiels pour répondre aux besoins et lutter contre les déséquilibres	• Diversifier l'offre pour favoriser les parcours résidentiels, en lien avec le PLH • Mieux répondre aux demandes de mutation des locataires du parc social
Orientation 5. Renforcer la coopération entre les réservataires et les bailleurs sociaux	• Organiser un temps régulier de coopération spécialement dédié à l'habitat abordable entre professionnels du territoire

Cadre et contenu de la Convention Intercommunale d'Attribution

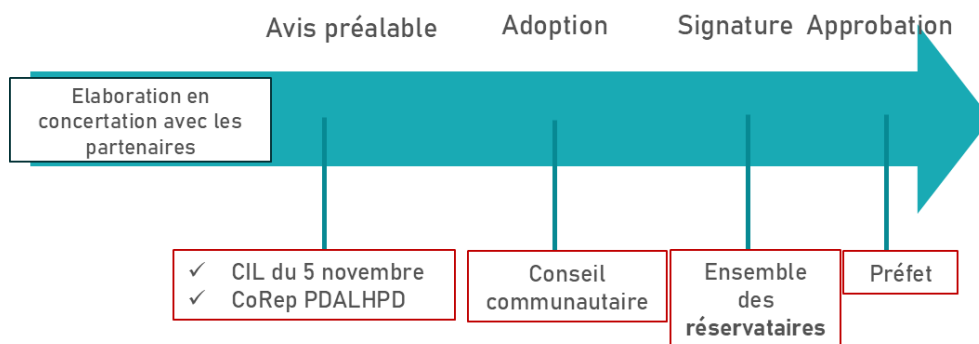
La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) est établie sur la base réglementaire décrite dans le document cadre. Le contenu de la CIA est, tout comme le document cadre, issu d'un diagnostic territorial et d'un travail partenarial mené par les élus de Grand Cubzaguais communauté de communes et les partenaires : services de l'Etat, services du département, réservataires, bailleurs sociaux, partenaires locaux accompagnant les demandeurs (CCAS, MDS, Maison France Services...). Elle a pour objet la mise en œuvre des orientations approuvées dans le document cadre. La CIA est signée entre la G3C, les bailleurs sociaux possédant du patrimoine sur le territoire et les titulaires de droits 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 ;
 - 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 conditions dans lesquelles les réservataires et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats et les modalités de coopération 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. L'orientation 2 fait 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 par l'ensemble des partenaires et approuvé par le préfet.



La CIA est 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 ».

Il convient également de préciser que l'attribution n'est pas le seul levier pour influencer sur le peuplement des quartiers et résidences. La question de l'offre disponible, des services, des transports et de l'accessibilité des logements constitue également des enjeux pour le demandeur.

LES ENGAGEMENTS DES BAILLEURS SOCIAUX ET RESERVATAIRES

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

- Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à des ménages à bas revenus ;
- Pour chaque réservataire, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à des ménages prioritaires au titre du DALO, de l'article L441-1 du CCH, du PDALHPD, de l'Accord Collectif Département ou d'autres ménages définis comme prioritaires localement, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à sa mise en œuvre ;
- Pour chaque bailleur, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial et 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. L'atteinte des objectifs d'attribution fixés par la présente CIA sera évaluée chaque année par la commission de coordination de la CIA et présentée en CIL (voir chapitre « Gouvernance, Instances de Pilotage et Articulation des Dispositifs »).

Engagements en faveur des demandeurs du 1^{er} quartile de ressources

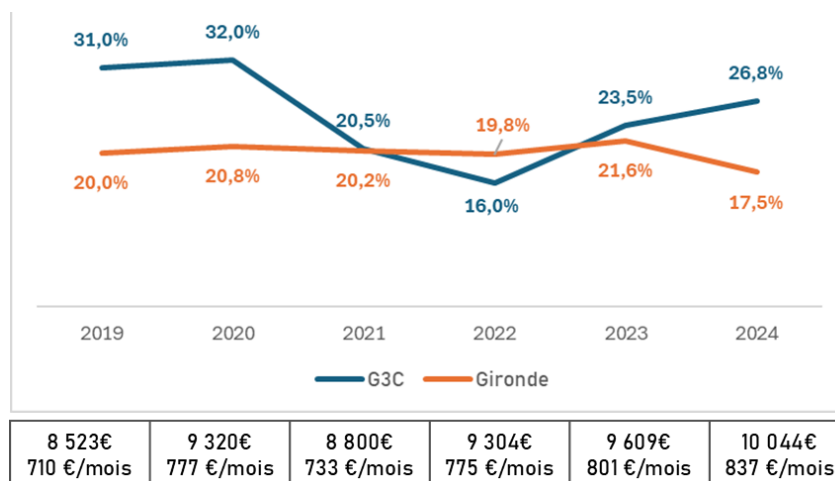
Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté (dite Loi LEC), le tableau ci-dessous reprend les objectifs à remplir en termes d'attributions (suivies de baux signés) de logements locatifs sociaux en faveur des demandeurs suivants :

- Ménages relevant du 1er quartile ;
- Ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- Ménages relogés dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).

	Rappel des Objectifs d'attribution issus de la loi Egalité et Citoyenneté
	Attributions selon le quartile
Pour les Bailleurs sociaux	25% minimum des attributions annuelles (<u>suivies de baux signés</u>) devront être consacrées à des ménages issus du 1 ^{er} quartile et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et/ou à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).

En 2024, la part des attributions réalisées au profit des ménages relevant du 1^{er} quartile de revenus atteint 26,8 % sur le territoire de G3C. Cet objectif n'avait pas été atteint depuis 2020 à l'échelle intercommunale, et se situe à un niveau bien supérieur à la moyenne sur le département.

Evolution de la part des attributions aux ménages sous le 1^{er} quartile sur la G3C et le département de la Gironde (attributions hors QPV*) & niveaux du 1^{er} quartile depuis 2019



Source : INFOCENTRE SNE, traitement HTC

**les objectifs d'attributions en faveur des ménages du 1^{er} quartile sont fixés en dehors des QPV. La G3C ne disposant pas de QPV, l'objectif d'attribution de 25% d'attributions aux ménages du Q1 se mesure à l'échelle de l'ensemble du parc de logements sociaux de l'EPCI.*

Ce résultat est principalement porté par des bailleurs détenant une part importante du patrimoine sur l'EPCI (Gironde Habitat et Calaisienne sont respectivement propriétaires de 53% et 21% du parc de logements sociaux sur l'EPCI). Gironde Habitat, DomoFrance ainsi que Noalis atteignent ou dépassent l'objectif avec respectivement 33 %, 26 % et 33 % de leurs attributions dédiées aux ménages du 1^{er} quartile en 2024. A noter que Noalis détient 5% du parc de logements sociaux de l'EPCI et que le résultat de 33% d'attributions en faveur des ménages du Q1 fait suite à 1 attribution sur les 3 attributions en 2024.

Bailleurs	Nombre d'attributions	Nombre Q1	Taux
ENEAL	6	1	17%
MESOLIA HABITAT	3	0	/
O.P.H. GIRONDE HABITAT	24	8	33%
S.A. CLAIRSIENNE	42	11	26%
S.A. DOMOFRANCE	2	0	/
S.A. NOALIS	3	1	33%
S.A. VILOGIA	2	0	/

Source : SNE 2024, traitement HTC

Les principes suivants ont été retenus pour la déclinaison de l'objectif :

- L'objectif d'au moins 25% d'attributions annuelles aux ménages du 1^{er} quartile est territorialisé comme suit :
 - Au moins 25% à l'échelle de l'EPCI
 - Au moins 25% à l'échelle de Saint-André-de-Cubzac
 - Au moins 25% à l'échelle de la somme des autres communes de l'EPCI

- Ce taux s'applique à chacun des bailleurs sociaux sans modulation ou distinction (pas d'objectifs différenciés selon les bailleurs). Cela signifie que l'atteinte du taux minimal de 25 % sera vérifié, pour chacun des bailleurs, sur la base du total annuel des attributions, suivies de baux signés, aux demandeurs du 1er quartile ;

Les actions permettant d'atteindre l'objectif :

- S'appuyer sur la gestion en flux qui doit permettre d'apporter plus de souplesse et de fluidité dans la gestion des attributions, et en particulier :
 - Etablir un état des lieux des logements mobilisables pour les ménages du premier quartile, à partir du niveau de loyer (loyer inférieur au plafond PLAI), avec l'appui des bailleurs sociaux ;
 - S'appuyer sur l'outil de la cotation qui va aider à mieux faire ressortir les dossiers des ménages du 1er quartile ; Il est à noter que la grille de cotation de la demande sera ré-évaluée si besoin chaque année.
- Un travail collectif à mener entre la G3C et les réservataires. L'objectif d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile n'incombe pas aux réservataires. Néanmoins, les réservataires (communes, Etat, Action Logement, ...) s'engagent à favoriser les attributions aux ménages relevant du 1er quartile.
- Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) des bailleurs devront être vigilantes quant à l'atteinte de l'objectif, en particulier lorsqu'une offre de logement adéquate est à attribuer.
- En complément, une territorialisation de l'objectif en faveur des ménages du 1^{er} quartile sera suivie dans le temps. Il est proposé de compléter l'analyse des attributions en faveur des ménages du 1^{er} quartile à une échelle territoriale plus fine :
 - un suivi différencié pourra être réalisé entre les attributions sur la commune de Saint-André-de-Cubzac et les autres communes de la G3C. En effet, Saint-André-de-Cubzac concentre 66% des logements sociaux de l'EPCI
 - un suivi de l'objectif pourra être réalisé à l'échelle de chaque commune de l'EPCI sur des échelles temporelles de 3 ans et 6 ans, soit à mi-parcours de la CIA et au moment de la révision du document.
- En complément, un accompagnement spécifique des ménages devra être mis en place dans un cadre partenarial entre l'ensemble des acteurs (bailleur, travailleurs sociaux, commune, CCAS ou encore associations) pour les ménages en difficultés au moment de l'attribution. Pour ces derniers, cet accompagnement devra être poursuivi dans la durée et des échanges d'information devront être prévus entre les acteurs sociaux. Le passage en commission de coordination pourra être couplé avec la mise en œuvre d'une mesure d'accompagnement social.

Engagements en faveur des publics prioritaires

L'ensemble des réservataires et des bailleurs sociaux sur leur contingent non réservé, s'engagent à réaliser a minima 25 % des attributions aux ménages prioritaires au titre du DALO, ou à défaut aux publics prioritaires définis à l'article L441-1 du CCH.

L'évaluation sera faite au vu des valeurs mentionnées ci-dessous :

Etat	Grand Cubzaguais et / ou communes selon les droits de réservation définis	Département*	Action Logement	Bailleurs sociaux	Autre
100%	A minima 25%	A minima 25%	A minima 25%	A minima 25%	A minima 25%

**A noter que le contingent du Conseil départemental est mobilisé pour l'accueil des publics prioritaires tels que mentionnés dans le PDALHPD ;*

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 du CCH), 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).

Les partenaires n'ont pas retenu la territorialisation de l'objectif à destination des publics prioritaires.

Rappel :

Il est rappelé que les critères pour être éligible au Droit au Logement Opposable (DALO) et/ou être reconnu prioritaire sont les suivants :

- Le Droit au Logement Opposable :

Les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation relative au droit au logement opposable (DALO) doivent recevoir une proposition de logement dans un délai fixé à 6 mois par la loi. En cas de refus de cette proposition, sous réserve qu'elle soit adaptée à leurs ressources et à leur composition familiale, ils perdent le droit octroyé par la commission.

Les ménages prioritaires, une fois reconnus comme tels par la COMED, sont listés dans un outil partagé mis en place par la DDETS, à partir duquel les bailleurs se positionnent pour reloger les ménages.

Pour déposer un recours au titre du droit au logement opposable, le requérant doit résider sur le territoire français de façon régulière et ce, sans condition d'ancienneté de son titre de séjour, ne pas être en mesure d'accéder par ses propres moyens à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir, être de « bonne foi » et répondre aux conditions d'accès à un logement social.

La commission de médiation DALO peut être saisie dans l'une ou l'autre des situations prévues à l'article R.441-14-1 du CCH à savoir :

- Être dépourvue de logement ou hébergée par un tiers
- Avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant son expulsion,
- Être hébergée dans une structure d'hébergement ou une RHVS de façon continue depuis plus de 6 moi ou logé dans un logement de transition depuis plus de 18 mois

- Être logés dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- Être handicapée ou avoir à sa charge une personne handicapée ou un enfant mineur et loger dans un logement considéré comme non décent au titre du décret n°2002-120 du 31/01/2002 ou sur-occupé au titre des normes mentionnées à l'article R. 822-25 du CCH

La commission peut être saisie par les personnes dont la demande de logement social n'a donné lieu à aucune proposition adaptée alors même que le délai dit « anormalement long », fixé dans chaque département par arrêté du préfet, est dépassé. En Gironde, le délai est fixé à 36 mois sur l'ensemble du département

- Les ménages prioritaires listés dans l'article L441-1 du CCH :

Les publics prioritaires listés dans l'article L 441-1 du CCH
Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code
Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du Code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code
Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article du code de l'action sociale et des familles
Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles du Code pénal
Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent

Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
Personnes menacées d'expulsion sans relogement
Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Les actions permettant d'atteindre l'objectif :

- Il appartient à chacun des bailleurs, en lien avec les réservataires, d'identifier via les outils à leur disposition, comme le SNE, le logiciel SYPLO et le logiciel Imhoweb, 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 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 réalisé par l'ensemble des partenaires pour le positionnement des candidats. (Cf document du Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'Information du Demandeur – PPGDID).
- En complément, un accompagnement spécifique des ménages devra être mis en place dans un cadre partenarial entre l'ensemble des acteurs (bailleur, travailleurs sociaux, commune, CCAS ou encore associations) pour les ménages en difficultés au moment de l'attribution. Pour ces derniers, cet accompagnement devra être poursuivi dans la durée et des échanges d'information devront être prévus entre les acteurs sociaux. Le passage en commission de coordination pourra être couplé avec la mise en œuvre d'une mesure d'accompagnement social.

Engagements en faveur des travailleurs essentiels

Afin de se conformer à la loi 3DS, qui prévoit l'intégration des travailleurs dits essentiels dans la stratégie d'attribution, des professions ont été identifiées dans le cadre des ateliers partenariaux de la CIL :

- Aide-soignant, Infirmier, Aide à domicile, Agent hospitalier,
- Enseignant, Educateur, Agent territorial des établissements scolaire et périscolaire (enfance jeunesse, restauration), Agent d'accueil des établissements scolaires et périscolaires,
- Agent administratif et technique territoriaux essentiels, Personnel du transport public, Agent funéraire, Agent / ouvrier essentiel à la sureté de l'industrie locale (Nucléaire, SEVESO), Agent/ouvrier de la sécurité civile, Militaire, Ouvrier de l'agriculture locale.

Ces métiers sont notamment intégrés dans la grille de cotation.

L'objectif suivant a été retenu :

Conformément à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la CIA fixe un objectif annuel de 3% d'attributions aux travailleurs essentiels. Cet objectif pourra être réactualisé lors des bilans de la CIA, dans le cadre de la CIL.

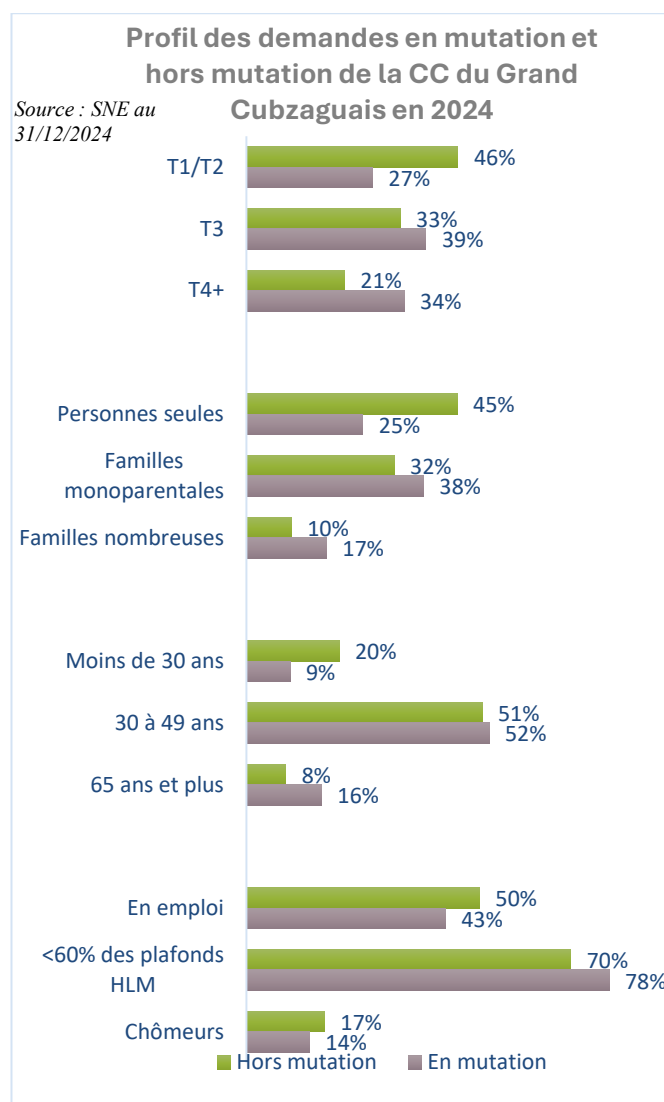
Les actions permettant d'atteindre l'objectif :

- Les guichets d'enregistrement et les bailleurs se mobiliseront pour identifier les demandeurs travailleurs essentiels. Une limite à cette identification reste néanmoins qu'une majorité de demandeurs réalisent leurs demandes via le Portail Grand Public et n'indiquent pas systématiquement leurs professions sur leurs dossiers de demande. La qualification du statut de travailleur essentiel n'est donc pas toujours renseignée au moment de l'enregistrement, ce qui peut nuire à leur repérage.
- De plus, seul un guichet enregistreur peut sélectionner le critère « travailleur essentiel ». L'identification des travailleurs essentiels pourra être facilitée par la création d'un guichet enregistreur sur l'EPCI.

Engagements en faveur des ménages en demande de mutation

Sur le territoire de G3C, les ménages en demande de mutation représentent une part relativement limitée des demandeurs de logement social, soit 19 % des demandes enregistrées. En 2024, 18 attributions sur les 83 réalisées ont concerné ce public, soit 22 % du total. En 2024, la pression exercée par ces demandes est légèrement inférieure à celle observée pour les primo-demandeurs : on compte en moyenne 10 demandes pour une attribution en cas de mutation, contre 12 pour les demandes hors mutation.

Les profils des demandeurs en mutation se distinguent des primo-demandeurs. Il s'agit majoritairement de ménages à la recherche de logements de taille intermédiaire ou de grande taille (39 % pour des T3 et 34 % pour des T4 ou plus), souvent des familles, en particulier monoparentales (38 %), et un peu plus âgés (16 % de 65 ans et plus). Ces ménages apparaissent également plus précaires, 78 % d'entre eux disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM.



Plusieurs bailleurs ont mis en place des dispositifs spécifiques pour favoriser la mobilité résidentielle. Certains bailleurs se sont fixés des objectifs internes, visant à consacrer entre 10 % et 15 % de leurs attributions aux ménages en mutation. Toutefois, ces objectifs restent difficiles à atteindre en raison de plusieurs freins : un manque d'offre adaptée, une inadéquation des loyers (notamment lorsque le loyer d'un logement plus petit ne permet pas une réduction significative des charges du logement initial), ou encore une faible appétence des locataires pour le déménagement.

Si les mutations peuvent prendre place au sein d'un parc d'un même bailleur, les mutations peuvent également s'opérer entre bailleurs sociaux. La Bourse d'Echange de Logement (BEL) en Nouvelle-Aquitaine. Cet outil de la bourse d'échange répond à l'orientation 5 du document cadre de la politique d'attribution de la CIL « Renforcer la coopération entre les réservataires et les bailleurs sociaux ».

L'objectif suivant a été retenu :

Dans ce contexte, les partenaires s'accordent sur la fixation d'un objectif de 15 % d'attributions destinées aux ménages en mutation à l'échelle de l'EPCI. Afin d'atteindre cet objectif, les mutations inter bailleurs devront être organisées. Cet objectif, qui devra être suivi dans les bilans d'évaluation de la CIA, pourra être ajusté en fonction des résultats observés.

Les actions permettant d'atteindre l'objectif :

- Continuer à mobiliser l'outil de la Bourse d'Echange de Logements déjà en place

- Accompagner les ménages dans leur démarche de mutation, notamment en qualifiant précisément les besoins du ménage pour identifier l'offre de logement la plus adaptée.
- Veiller à mieux qualifier les motifs de mutation dans le SNE afin de suivre les dynamiques des parcours résidentiels, mieux appréhender les besoins de mobilité résidentielle et orienter les politiques publiques de manière plus fine et pertinente
- Poursuivre le travail initié entre l'UR-HLM, le PTS et le FSL33 sur les mutations pour cause d'impayés
- Rédiger une charte de mutation afin d'institutionnaliser les pratiques (charte en projet).

Engagements en faveur de la production de logements locatifs sociaux

En lien avec l'orientation n°4 du document-cadre visant à articuler l'offre et les parcours résidentiels pour répondre aux besoins et lutter contre les déséquilibres, et avec l'orientation n°3 qui vise à « répondre aux enjeux de mixité sociale », la G3C s'engage, dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat adopté 25 septembre 2024 à produire 37% de logements locatifs sociaux sur le total de la production neuve, soit 494 logements durant toute la période du PLH (sur la base des objectifs de logements globaux)¹. Cette offre nouvelle permettra de répondre aux parcours résidentiels des ménages présents sur le territoire, mais aussi d'accueillir des nouveaux ménages sur le territoire, favorisant ainsi la mixité sociale.

Projection à l'échelle de la G3C des objectifs de répartition de la production de logement locatif social

Commune	Armature territoriale SCOT	Déclinaison territoriale proposée (prise en compte de l'armature territoriale SCOT + projets communaux) par an	Déclinaison territoriale proposée (prise en compte de l'armature territoriale SCOT + projets communaux) sur 6 ans - durée PLH	Programmation locative sociale envisagée	Part dans la programmation neuve
Bourg	Pôle de proximité	10	60	18	30%
Cubzac-les-Ponts	Pôle de proximité	14	84	25	30%
Gauriaguet	Commune relais	8	48	10	20%
Lansac	Commune rurale	2	12		pas d'objectifs
Mombrier	Commune rurale	2	12		pas d'objectifs
Peujard	Pôle de proximité	16	96	29	30%
Prignac-et-Marcamps	Commune relais	5	30	6	20%
Pugnac	Pôle de proximité	13	78	23	30%
Saint-André-de-Cubzac	Pôle urbain	78	468	234	50%
Saint-Gervais	Commune relais	12	72	7	10%
Saint-Laurent-d'Arce	Commune relais	9	54	11	20%
Saint-Trojan	Commune rurale	2	12		pas d'objectifs
Tauriac	Commune relais	5	30	5	15%
Teuillac	Commune rurale	4	24		pas d'objectifs
Val-de-Virvée	Pôle de proximité	33	198	119	60%
Virzac	Commune relais	12	72	7	10%
CC Grand Cubzaguais	CC Grand Cubzaguais	225	1350	494	37%

¹ Programme Local de l'Habitat du Grand Cubzaguais Communauté de Communes, Document d'Orientation.
 Url : https://www.grand-cubzaguais.fr/wp-content/uploads/2024/05/PLH_Grand-Cubzaguais_Document-dorientations_version-arret-2.pdf

La programmation locative sociale cible une offre importante de logements très sociaux financés en Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI) :

- 40% de PLAII (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) minimum
- 10% de PLS (Prêt Locatif Social) maximum
- 50% de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

Cette production de l'offre permettra de répondre aux profils demandeurs. En effet, 66% des demandeurs sur l'EPCI ont des ressources inférieures aux plafonds PLAII tandis que l'offre de logements très sociale financée en PLAII représente 16% de l'offre de logements sociaux de l'EPCI.

Financement	Nombre de logements	Part de logements
PLAII	175	16%
PLS	21	2%
PLUS ap. 1977	782	73%
PLUS av. 1977 (HLMO)	59	5%
non conv_SEM	36	3%
Total	1073	100%

Source : RPLS 2024, traitement HTC

Pour répondre à cet objectif ambitieux, le programme d'actions du PLH prévoit une action dédiée au sein de l'action 3 : Renforcer la production d'une offre locative sociale en réponse aux besoins et aux obligations réglementaires

- Participer aux réunions de travail avec les services de l'Etat, le Département, l'USH et les bailleurs sociaux (suivi des objectifs de production de logements, typologies à développer, profils des demandeurs, etc., réajustement des objectifs si nécessaire, etc.)
- Encourager des modes de production alternatifs (conventionnement ANAH / conventionnement de bâtiments communaux / acquisition-amélioration / bail à réhabilitation etc.)
- Mobiliser les outils réglementaires de mixité sociale inscrits dans les documents d'urbanisme pour atteindre les objectifs de production fixés

Par ailleurs, la G3C affirme son engagement en faveur de l'accession à la propriété pour les ménages aux revenus intermédiaires et les primo-accédants. À ce titre, la collectivité se fixe un objectif de 3 % de logements en accession sociale, soit environ une quarantaine de logements.

Par ailleurs, la G3C réaffirme sa volonté de mieux répartir l'offre de logements sociaux sur l'ensemble de son territoire. À travers la fiche action 2 du PLH, la communauté de communes s'engage à diversifier l'implantation de ces logements en privilégiant leur développement au sein de l'enveloppe urbaine existante, notamment dans une logique de renouvellement urbain. Cette stratégie vise à éviter la concentration déséquilibrée du parc social dans certaines communes, tout en valorisant les potentialités foncières déjà urbanisées. Elle s'appuie également sur le partenariat avec l'établissement public foncier, dans le cadre de conventions opérationnelles, notamment dans les communes de Saint-André-de-Cubzac, Val-de-Virvée et Virsac.

Les résidences « à enjeux » de mixité sociale

Conformément à l'orientation 3 « Répondre aux enjeux de mixité sociale » du document cadre de la politique d'attribution de la CIL, la CIA fixe des moyens d'action afin d'assurer une meilleure mixité sociale au sein du parc locatif social du territoire.

Tout d'abord, dans le cadre de la CIA, il est établi, par l'ensemble des partenaires de la CIL, une liste des résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale, actualisée tous les 3 ans. Cette liste est établie en fonction des conditions d'occupation de ces résidences, selon des critères définis par décret en Conseil d'Etat (à noter que le décret n'a toujours pas été publié à ce jour).

L'identification des résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale permet de :

- Classer les territoires / résidences selon le niveau de fragilité des ménages afin de mettre en place une connaissance partagée
- Objectiver la fragilité et permettre de définir des engagements cohérents dans la CIA
- Mettre en place un outil d'aide à la décision pour préparer les CALEOL

Implication dans l'attribution du logement : le fait pour un ménage d'accentuer la fragilité en matière d'occupation sociale de la résidence peut constituer un motif de refus dans l'attribution. Dans ce cas, le premier logement social vacant situé hors d'une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale et adapté à la situation du ménage doit lui être proposé.

En attendant la publication du décret, il est proposé d'identifier les résidences à enjeux prioritaire de mixité sociale à partir d'une approche quantitative sur les ressources des ménages complétée par une approche qualitative du fonctionnement social des résidences.

- L'approche quantitative est réalisée à partir de l'exploitation des données de l'enquête de l'Occupation du Parc Social (OPS) mises à disposition par le GIP SNE via son portail cartographique. L'indicateur retenu est la part des ménages ayant des ressources inférieures à 40% des plafonds HLM. 3 niveaux de vigilance sont identifiés

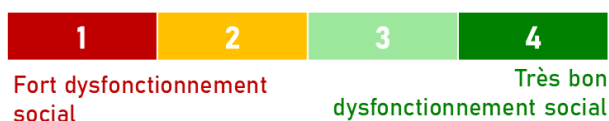
Vigilance forte : plus de 50 % des occupants ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds PLUS ;

Vigilance moyenne : 25 à 50 % des occupants ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds PLUS ;

Vigilance faible : moins de 25 % des occupants ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds PLUS.

Limite méthodologique à ce jour : l'accès des EPCI aux données OPS à l'échelle de la résidence et du point adresse a été reporté pour une durée indéterminée, dans l'attente des avancées avec le GIP-SNE afin de trouver un moyen de faciliter la mise à disposition de ces données par les bailleurs sur OPS. A ce stade, les données ont été exploitées à l'échelle du « carreau » Insee.

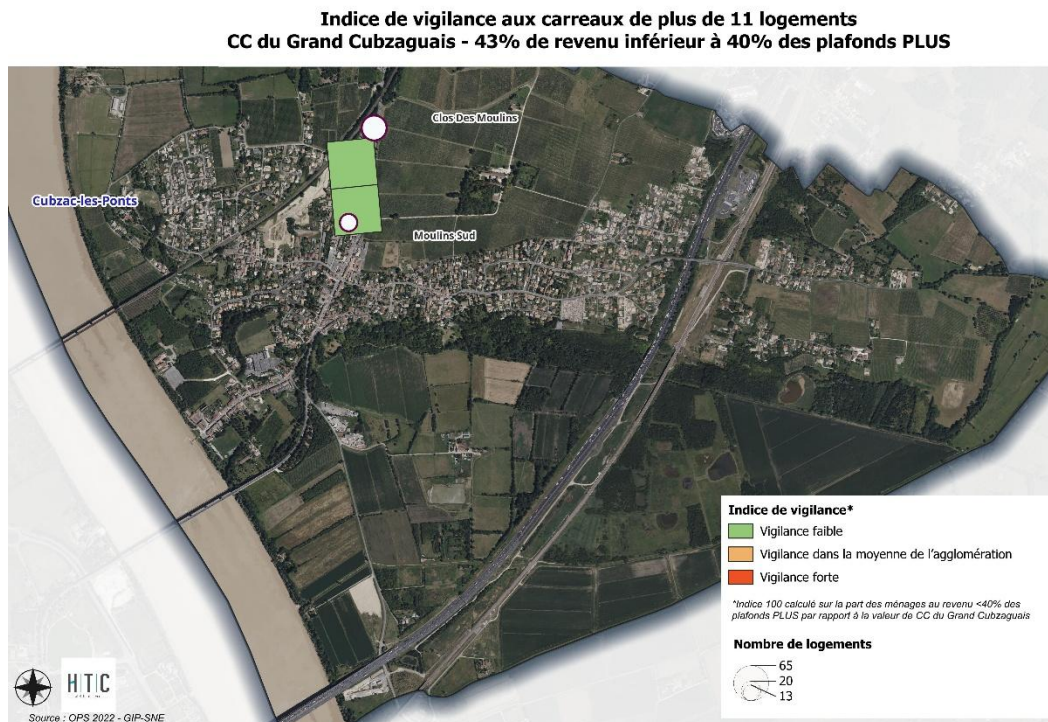
- L'approche qualitative a été réalisée sur la base d'une évaluation du fonctionnement social des résidences collectée auprès des bailleurs sociaux et des communes via une consultation dématérialisée. Il a été demandé aux bailleurs sociaux et communes de qualifier le fonctionnement social de chacune des résidences de l'EPCI selon une grille de 1 à 4.



Résultat de l'indicateur sur les résidences du territoire

Cubzac-les-Ponts

Indicateur quantitatif (ressources économiques des ménages)

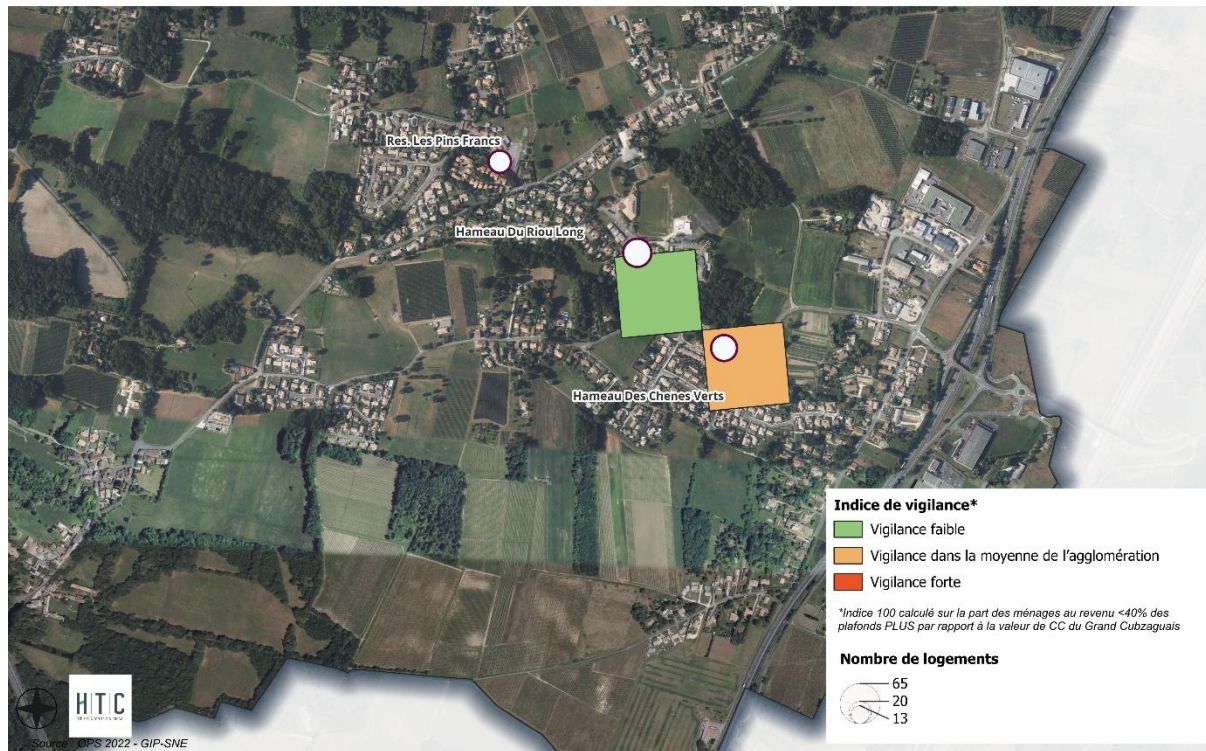


Indicateur qualitatif (fonctionnement social des résidences)

Nom de résidences	Nb logements	Nb de logts étudiés OPS	Indice de ressources économiques des ménages (OPS)	Note qualitative sur le fonctionnement social	Notes
	70	61			
MOULINS SUD	15	>90%	A venir	4	Résidence en vente
CLOS DES MOULINS	33	26	A venir	Non indiqué	

Peujard*Indicateur quantitatif (ressources économiques des ménages)*

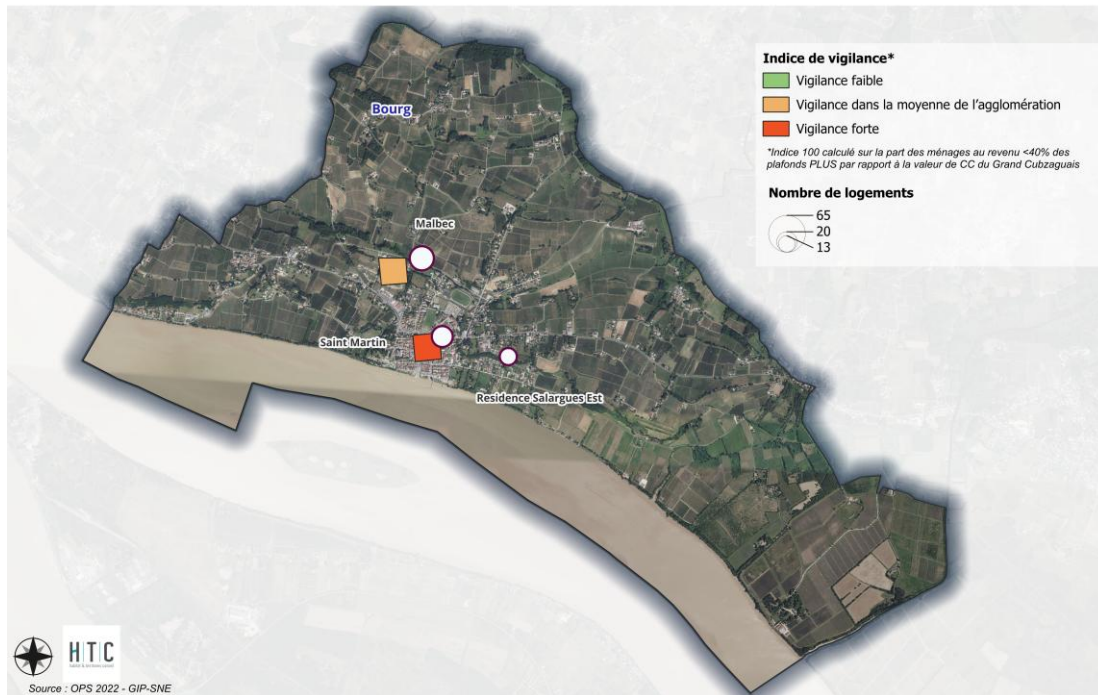
Indice de vigilance aux carreaux de plus de 11 logements
CC du Grand Cubzaguais - 43% de revenu inférieur à 40% des plafonds PLUS

*Indicateur qualitatif (fonctionnement social des résidences)*

Nom de résidences	Nb logements	Nb de logts étudiés OPS	Indice de ressources économiques des ménages (OPS)	Note qualitative sur le fonctionnement social	Notes
	83	70			
HAMEAU DES CHENES VERTS	27	23	<i>A venir</i>	3,3	
HAMEAU DU RIOU LONG	32	26	<i>A venir</i>	3,5	Peujard : en vente
RES. LES PINS FRANCS	24	>90%	<i>A venir</i>	3,1	Peujard : en vente

Bourg*Indicateur quantitatif (ressources économiques des ménages)*

Indice de vigilance aux carreaux de plus de 11 logements
CC du Grand Cubzaguais - 43% de revenu inférieur à 40% des plafonds PLUS

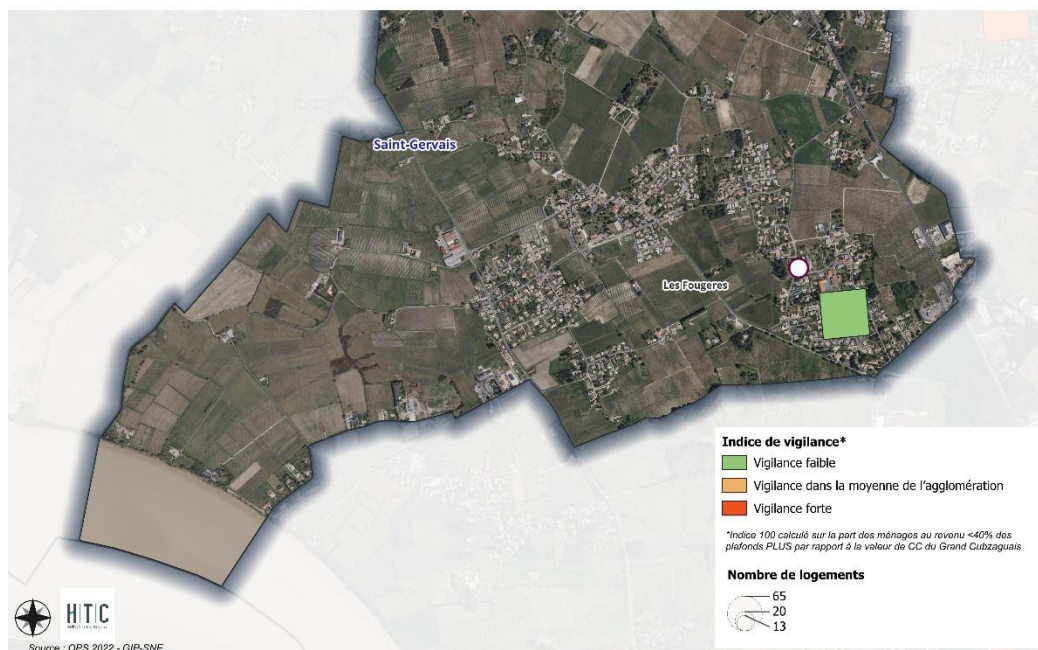
*Indicateur qualitatif (fonctionnement social des résidences)*

Nom de résidences	Nb logements	Nb de logts étudiés OPS	Indice de ressources économiques des ménages (OPS)	Note qualitative sur le fonctionnement social	Notes
	84	55			
SAINT MARTIN	21	14	A venir	3,0	
MALBEC	28	23	A venir	3,0	
RESIDENCE SALARGUES EST	14	>90%	A venir	4,0	DomoFrance : Très peu de départ
Résidence Les Clottes	8	NC	A venir	3,0	
Résidence Les Hauts de Beau Site	13	NC	A venir	4,0	

Saint-Gervais

Indicateur quantitatif (ressources économiques des ménages)

Indice de vigilance aux carreaux de plus de 11 logements
CC du Grand Cubzaguais - 43% de revenu inférieur à 40% des plafonds PLUS



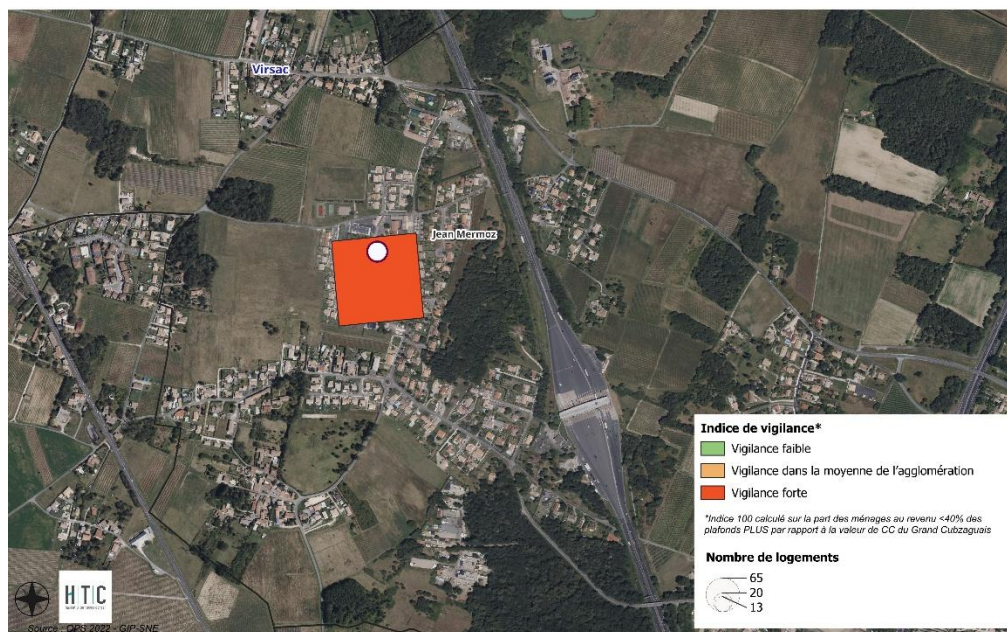
Indicateur qualitatif (fonctionnement social des résidences)

Nom de résidences	Nb logements	Nb de logts étudiés OPS	Indice de res-sources écono-miques des ménages (OPS)	Note qualitative sur le fonctionnement social
	27	20		
LES FOUGERES	27	16	A venir	4

Virzac

Indicateur quantitatif (ressources économiques des ménages)

Indice de vigilance aux carreaux de plus de 11 logements
CC du Grand Cubzaguais - 43% de revenu inférieur à 40% des plafonds PLUS

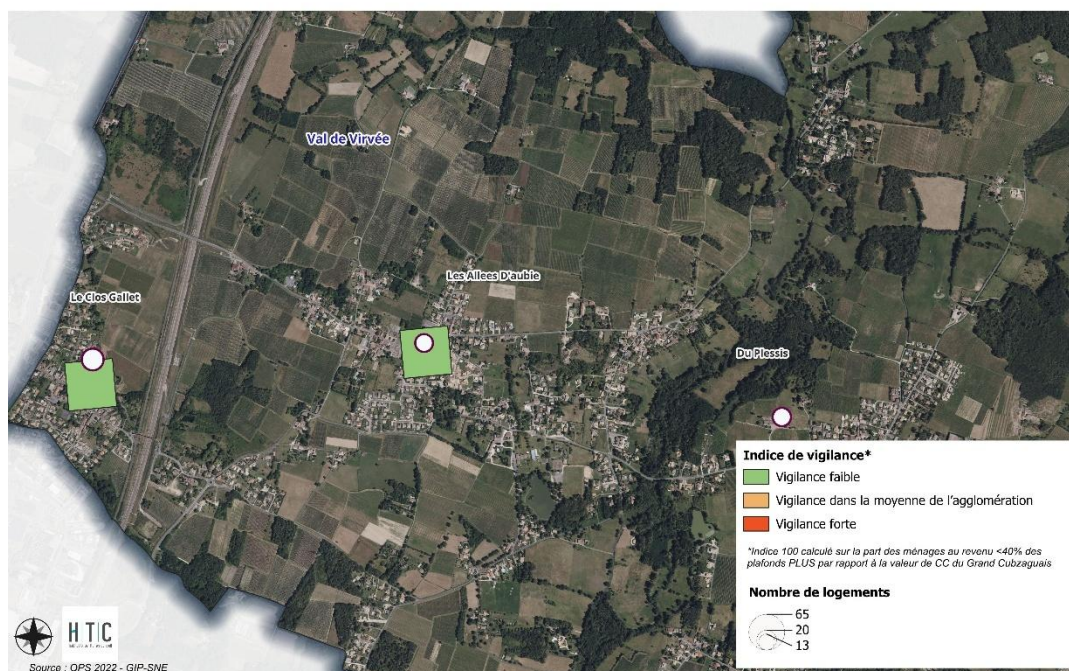


Indicateur qualitatif (fonctionnement social des résidences)

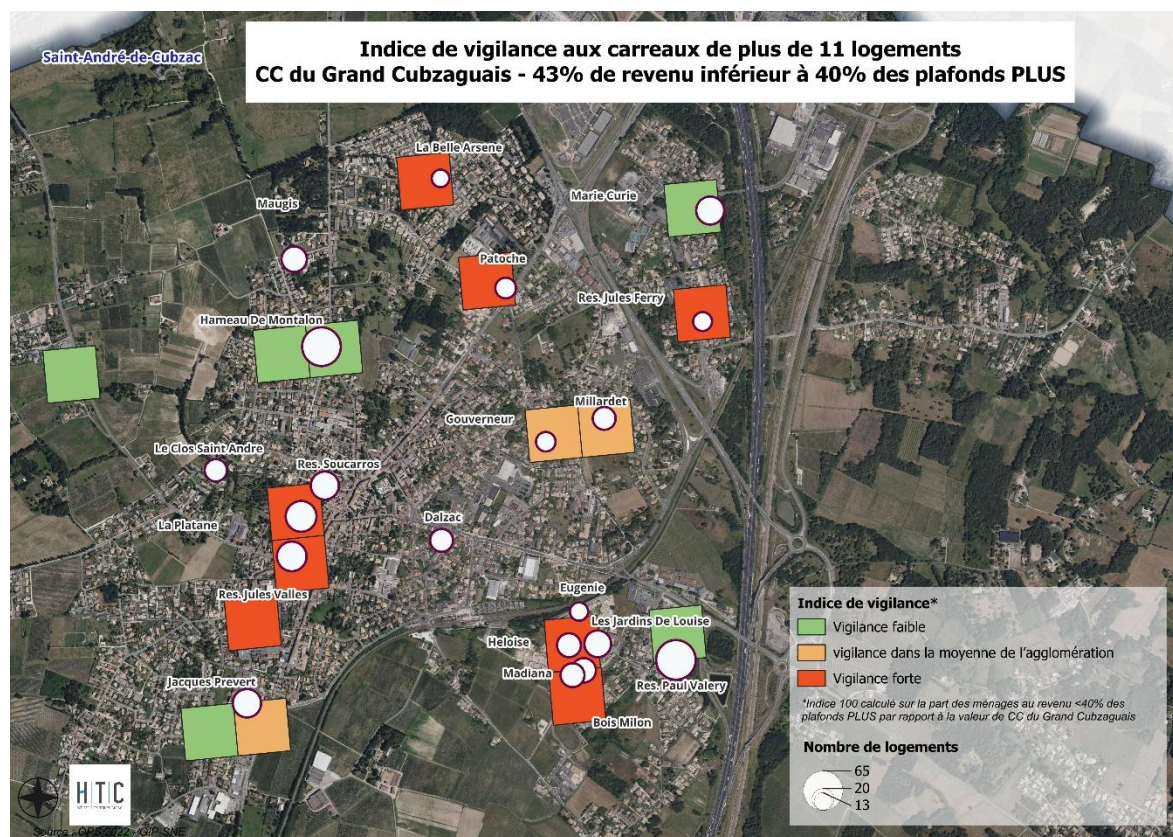
Nom de résidences	Nb logements	Nb de logts étudiés OPS	Indice de ressources économiques des ménages (OPS)	Note qualitative sur le fonctionnement social
	24	>90%		
JEAN MERMOZ	23	>90%	A venir	3

Val-de-Virvée*Indicateur quantitatif (ressources économiques des ménages)*

Indice de vigilance aux carreaux de plus de 11 logements
CC du Grand Cubzaguais - 43% de revenu inférieur à 40% des plafonds PLUS

*Indicateur qualitatif (fonctionnement social des résidences)*

Nom de résidences	Nb logements	Nb de logts étudiés OPS	Indice de ressources économiques des ménages (OPS)	Note qualitative sur le fonctionnement social
	57	>90%		
LES ALLEES D'AUBIE	16	>90%	A venir	4
LE CLOS GALLET	24	>90%	A venir	4
DU PLESSIS	16	12	A venir	4

Saint-André-de-Cubzac*Indicateur quantitatif (ressources économiques des ménages)**Indicateur qualitatif (fonctionnement social des résidences)*

Nom de résidences	Nb logements	Nb de logts étudiés OPS	Indice de ressources économiques des ménages (OPS)	Note qualitative sur le fonctionnement social
	654	516	Note estimée	
LE CLOS SAINT ANDRE	21	17	A venir	4,0
RESIDENCE SOUCARROS	33	>90%	A venir	3,0
MAUGIS	27	17	A venir	3,5
LA BELLE ARSENE	13	>90%	A venir	3,5
PATOCHÉ	18	15	A venir	4,0
JACQUES PREVERT	34	29	A venir	3,5
MADIANA	24	20	A venir	3,5
LES JARDINS DE LOUISE	30	>90%	A venir	3,5
MILLARDET	22	17	A venir	3,5
RESIDENCE JULES FERRY	15	11	A venir	4,0
DALZAC	20	16	A venir	3,5

Grand Cubzaguais Communauté de Communes

EUGENIE	14	>90%	A venir	3,5
HAMEAU DE MONTALON	64	53	A venir	3,5
HELOISE	24	18	A venir	3,5
LA PLATANE	40	32	A venir	3,0
MARIE CURIE	33	>90%	A venir	3,5
RESIDENCE PAUL VALERY	65	>90%	A venir	4,0
RESIDENCE JULES VALLES	37	>90%	A venir	2,0
BOIS MILON	24	20	A venir	3,0
DOMAINE DU GOUVERNEUR	16	11	A venir	4,0

En complément, la mixité sociale est facilitée par des actions sur le cadre de vie et le vivre-ensemble au sein des résidences. En effet, l'orientation 3 du document cadre fixe 2 leviers d'action pour favoriser la mixité sociale :

- Rendre le cadre de vie des résidences attractif, qu'il s'insère dans un mode de vie péri-urbain voir semi-rural
- Favoriser les liens entre locataires

Les actions à mettre en œuvre par les bailleurs, les communes et leurs partenaires :

- Travailler une communication à destination des locataires mais aussi des primo demandeurs afin de mieux valoriser les atouts du territoire, notamment vis-à-vis de la Métropole Bordelaise. Ce travail sera mené en partenariat avec les bailleurs et les réservataires.
- Penser les aménagements des abords des résidences pour favoriser les échanges et les moyens d'interactions sociales
- Favoriser les initiatives des habitants et les solidarités locales, comme les budgets participatifs par exemple.

Les autres engagements

En parallèle, les partenaires souhaitent s'engager sur :

- L'importance du maintien et du développement de l'accompagnement social adapté pour les ménages en difficultés. Le sujet d'examen des ménages en difficulté sera abordé dans la commission d'examen des ménages en difficulté de la CIA afin de trouver des solutions à des situations complexes (voir chapitre « Gouvernance...»). Le passage en commission d'examen des ménages en difficulté pourra être couplé avec la mise en œuvre d'une mesure d'accompagnement social.
- L'importance d'une meilleure qualification de la demande pour rendre plus efficace le processus d'attribution,
- L'importance de bien renseigner les ressources et le motif de la demande dans le Système National d'Enregistrement (SNE),
- La nécessité d'une harmonisation, avec l'ensemble des bailleurs, d'une procédure de transmission des pièces justificatives actualisées des demandeurs pour les passages en CALEOL, des résultats de CALEOL, des signatures effectives de baux, etc.
- L'importance de la mise à jour régulière du SNE par les partenaires avec l'actualisation de la demande et le dépôt des pièces justificatives au fil de l'eau sur le SNE afin de faciliter le suivi de la demande partagée,
- Le suivi régulier de l'atteinte des objectifs pour identifier les éventuelles difficultés. Ce suivi sera réalisé par la commission de coordination en privilégiant le traitement des données issues du SNE dont celles détenues dans l'info-centre et accessibles à tous les partenaires dont la G3C.

GOUVERNANCE, INSTANCES DE PILOTAGE ET ARTICULATION DES DISPOSITIFS

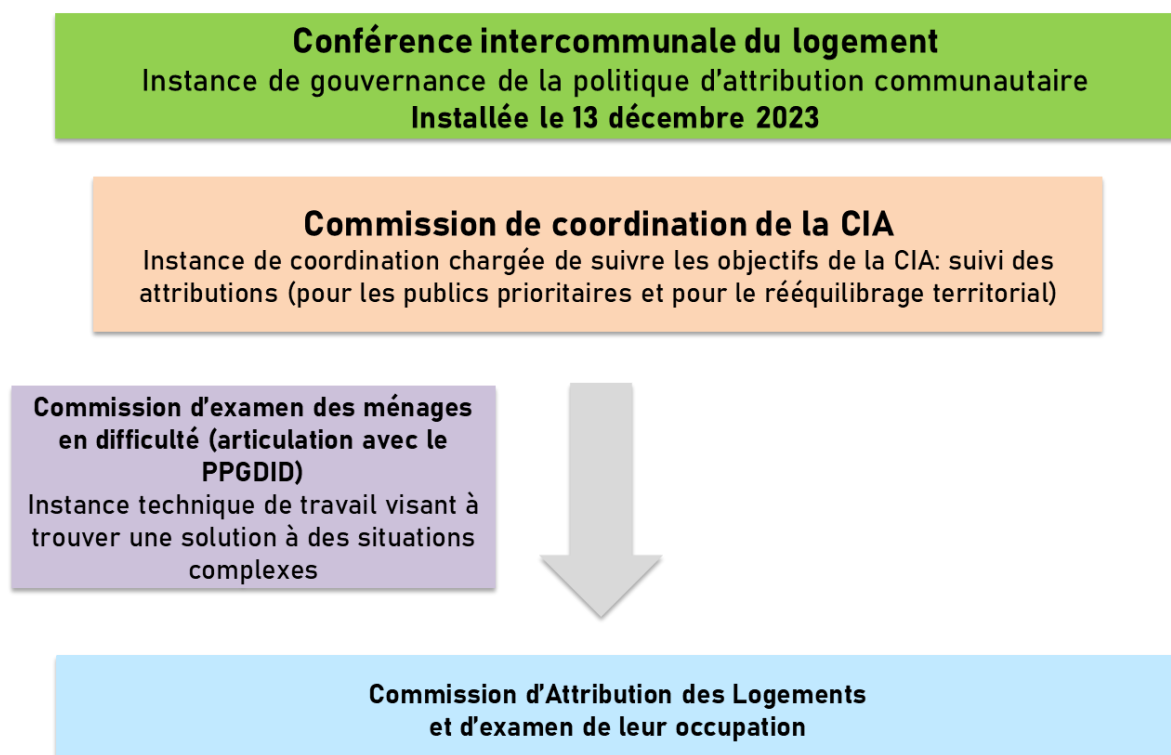
Compte tenu de la tension observée sur le marché locatif social et le profil des demandeurs du parc social, les partenaires ont développé une organisation adaptée à ces réalités. Le diagnostic a montré que le fonctionnement actuel du processus des attributions autour des CALEOL permet un niveau de réponse satisfaisant de l'ensemble des catégories de demandeurs, bien que la pression demeure forte pour certains profils.

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).

La G3C 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, notamment via leur CCAS et les autres acteurs de terrain dans la remontée d'informations et la recherche de solutions. La CIA mais également le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) ambitionnent de s'appuyer sur cette expertise.

Schéma global des instances de suivi et de la gouvernance



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 la G3C.

Pilote et composition : co-présidée par la Présidente de la G3C et le préfet (ou son représentant)

Membres : composée de trois collèges, celui des collectivités territoriales, celui des représentants des professionnels du secteur locatif social et celui des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Fréquence : la CIL se réunit à minima une fois ou deux par an sous sa forme plénière. Dans la période de mise en place des différentes instances, il peut être opportun de réunir les membres de la CIL plus régulièrement.

Les missions : la CIL assure :

- Le suivi de la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution ;
- Le suivi des attributions dans le cadre de la gestion en flux ;
- Le bilan de la demande et des attributions de logements sociaux ;
- Le suivi de la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs.

La commission de coordination de la CIA

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit la création d'une commission de coordination, présidée par le Président de G3C. Cette commission de suivi et d'évaluation émanant de la CIL est créée sous le pilotage de la G3C et aura comme vocation de :

- Assurer le suivi régulier des engagements de chacun pour l'atteinte des objectifs fixés dans la CIA et le PPGDID
- Evaluer l'atteinte des objectifs relatifs au rééquilibrage territorial, aux ménages prioritaires, les freins et leviers expliquant ces résultats ;
- Évaluer globalement le dispositif, procéder aux éventuels ajustements nécessaires
- Préparer le rendu en Conférence Intercommunale du Logement

Pilote/Coordinateur : G3C.

Fréquence : La commission de coordination se réunit 2 fois par an et autant que de besoin sur un format qui reste à définir pour le volet « cas complexe ». Ce rythme peut varier en fonction de l'évolution et de l'appropriation du dispositif. Les convocations seront envoyées par G3C.

Membres : représentants de l'Etat, représentants des communes, représentants de chaque bailleur social, réservataires, partenaires sociaux, ... Cette commission pourra fonctionner si nécessaire avec un partenariat élargi et adaptable aux situations rencontrées.

Les missions : 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 à la G3C en amont de la commission de coordination, les éléments nécessaires à l'analyse du bilan des attributions.

La Commission d'examen des ménages en difficultés

La réforme des attributions prévoit également que les EPCI puissent se doter d'une instance partenariale dénommée « Commission d'examen des ménages en difficulté » afin d'apporter des solutions aux ménages dont la situation est complexe, aux demandeurs qui nécessitent un suivi renforcé, un accompagnement social.

Les missions : la G3C a décidé de se doter de cette instance qui a vocation à réunir les acteurs afin de :

- Remonter les situations des ménages en réelles difficultés, pour lesquels aucune solution de logement n'a été trouvée via le processus d'attribution classique ;
- Apporter des solutions opérationnelles sur-mesure à ces situations : des solutions de logements mais également la mise en place d'éventuelles aides particulières ou accompagnement spécifiques pour assurer l'accès et le maintien dans le logement ;
- Assurer un suivi de ces situations dans le temps

Composition : cette commission sera organisée à l'initiative de G3C, et sera composée par les représentants de l'Etat (préfecture), représentants des communes (CCAS, élus), représentants de chaque bailleur social, du Département (responsables UTAS), SIAO, Action Logement, FSL33.

Fréquence : un rythme semestriel (1 à 2 fois par an) peut être envisagé dans un premier temps et pourra être adapté en fonction du nombre de situations à examiner (qui ne devrait pas être très élevé). L'objectif étant de pouvoir apporter des solutions opérationnelles au cours des commissions. Afin d'optimiser la mobilisation des partenaires, il serait opportun de réunir cette commission sur le même rythme qu'une autre instance locale : les commissions territoriales du SIAO. En effet, la liste des partenaires mobilisés sur les deux instances est sensiblement identique. Les deux instances pourraient se réunir sur la même journée ou demi-journée, l'une à la suite de l'autre.

Fonctionnement : un règlement intérieur devra être validé mais il serait opportun dans un premier temps de faire remonter l'ensemble des situations considérées comme complexes par l'ensemble des acteurs. La première séance aura pour vocation de valider les situations relevant de la commission. Ensuite, il s'agira de diffuser la liste de ces situations au moins 15 jours avant chaque commission afin d'identifier en amont des solutions envisageables et à valider en commission.

Mise en place de cette nouvelle instance :

- 2025 : création de la Commission d'examen des ménages en difficultés lors de la validation de la CIA en CIL
- 2026 – 1^{er} trimestre : 1^{ère} réunion de la Commission d'examen des ménages en difficultés avec pour objet :
 - le partage et la validation des situations complexes devant relever de la commission
 - la définition du règlement intérieur
- Puis chaque trimestre suivant : réunion de la commission d'examen des ménages en difficulté. 15 jours avant chaque commission, les partenaires devront faire remonter auprès de la G3C la liste des situations à examiner.

Les Commissions d'Attribution des Logements (CALEOL) et le rôle des communes

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) mise en place par chaque bailleur social conformément à l'article L441-2 du CCH. Les bailleurs sociaux doivent organiser leur CALEOL pour être en mesure de prendre en compte les objectifs intercommunaux d'attribution. La Loi Egalité et Citoyenneté donne au président de l'EPCI, compétent en matière de PLH, une voix prépondérante en cas d'égalité des voix en commission d'attribution logement et est membre de droit.

Afin de favoriser cette dimension intercommunale, sans modifier profondément, ni alourdir l'organisation des bailleurs, toujours dans le but de maintenir une bonne réactivité, la G3C ne se substitue pas aux rôles des communes lors des CALEOL. La CIA définit une politique intercommunale en matière d'attribution et les CALEOL sont les instances souveraines pour appliquer les objectifs.

Désignation des candidats pour les CALEOL :

En préambule de cette obligation, la G3C rappelle que toute désignation de candidats pour les CALEOL et tout choix lors des attributions de logements doit respecter les critères fixés par la loi n°2008-496 du 27 mai 2008 en matière de lutte contre les discriminations.

Les conditions d'attributions de logements sociaux sont rappelées dans l'article L.441-1 du CCH qui dispose que : *« pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et à la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Le niveau de ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés ».*

Dans la désignation des candidats en CALEOL, les bailleurs s'engagent à tenir compte des orientations de la présente convention intercommunale d'attribution et devront faire apparaître lors de la présentation du candidat en CALEOL les éléments suivants : les différents quartiles, les niveaux de ressources par rapport aux plafonds HLM, le reste à vivre, le fait d'être public prioritaire et/ou DALO, devront être indiqués aux membres de la CALEOL.

Les CALEOL devront assurer auprès des différents partenaires une bonne circulation de l'information et ceci à chaque étape du processus d'attribution *(en amont, pendant et après les CALEOL)*.

La G3C devra être destinataire du calendrier prévisionnel annuel des CALEOL. Les bailleurs transmettront une fois par an à la G3C un bilan annuel des attributions.

L'intégration du système de cotation validé permettra d'uniformiser les critères de priorisation des demandes à l'échelle intercommunale, et de favoriser l'homogénéisation des CALEOL.

Enfin, dans le cadre du passage à la gestion en flux, il convient de rappeler que chaque année, avant le 28 février, les réservataires seront informés du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours, et de leur affectation prévisionnelle par catégorie d'opération. Il s'agit de déterminer un volume prévisionnel qu'il convient d'objectiver et de documenter. Il convient

également d'identifier le nombre de logements faisant l'objet d'une vente et la part de mutations dans le parc social pour l'année à venir.

MISE EN ŒUVRE, SUIVI ET EVALUATION DE LA PRESENTE CIA

La CIA est établie pour une durée de 6 ans à compter de sa date d'approbation par le Conseil communautaire.

Le bilan et l'évaluation de cette convention seront présentés annuellement devant la CIL, instance de gouvernance de la politique intercommunale pour validation.

Mobiliser les indicateurs pour suivre la stratégie et assurer l'évaluation des attributions

En amont de la CIL, les objectifs seront suivis dans le cadre de la commission de coordination mentionnée ci-dessus, avec à minima les indicateurs suivants :

- La répartition des attributions suivies de baux signés pour les objectifs d'accueil des ménages du premier quartile ;
- La répartition des attributions pour les objectifs d'accueil des ménages hors 1er quartile
- La contribution de chacun des réservataires dans l'accueil des ménages prioritaires ;
- L'évolution des catégories de demandeurs ayant une pression élevée de la demande.

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.

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 Sylo pourra également être mobilisé pour identifier les attributions en faveur des ménages prioritaires.

Elles permettront d'évaluer :

- La contribution de chacun dans l'accueil des ménages prioritaires,

- Les difficultés d'atteinte des objectifs, ce qui pourra conduire à les réexaminer ou à faire évoluer les critères pris en compte,
- La répartition géographique des attributions réalisées et ses effets en matière d'équilibre à l'échelle du territoire et des résidences.

Un rendu annuel sera formalisé et partagé lors de la Conférence Intercommunale du Logement.

Développer de nouvelles pistes d'actions

Les différentes instances partenariales de mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) pilotées et animées par la G3C, à savoir la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la commission de coordination seront des lieux d'échanges partenariaux permettant de définir de nouvelles actions selon un travail itératif.

LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES DE LA CONVENTION

Les engagements quantitatifs

Objectifs		
	Part des attributions à des ménages prioritaires	Part des attributions des ménages aux ressources < au 1er quartile
Total G3C	A minima 25%	A minima 25%
Saint-André-de-Cubzac	Contribution à l'atteinte de l'objectif de 25%	A minima 25%
Ensemble des autres communes de G3C (hors Saint-André-du-Cubzac)	Contribution à l'atteinte de l'objectif de 25%	A minima 25%
	Gironde Habitat	A minima 25%
	DomoFrance	A minima 25%
	Mesolia	A minima 25%
	Noalis	A minima 25%
	Enéal	A minima 25%
	Vilogia	A minima 25%
Réservataires	État	100%
	Conseil Départemental	A minima 25%
	Chaque commune réservataire	A minima 25%
	Action Logement Services	A minima 25%
	Autres	A minima 25%
	Contribution à l'atteinte des 25% d'attributions	

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

Les autres objectifs d'attribution fixés par la G3C, à l'échelle de l'EPCI :

- Travailleurs essentiels : 3% des attributions annuelles
- Demandeurs de mutation : 15% des attributions annuelles

Les engagements qualitatifs

Grand Cubzaguais Communauté de Communes

- Coprécide la CIL et en assure le secrétariat ;
- Anime et coordonne les instances en découlant ;
- Met en œuvre le suivi des objectifs de la CIA ;
- Présente et met à jour la connaissance de la qualification du parc de logements et l'analyse des équilibres territoriaux ;
- Présente annuellement le bilan des attributions et les orientations en la matière ;
- Mobilise l'ensemble des réservataires.

L'Etat

- co-pilote la mise en œuvre de la CIA ;
- coprécide la CIL ;
- met en œuvre le suivi des objectifs de la CIA,
- en lien avec les bailleurs et l'EPCI, assure le suivi des attributions ;
- met en œuvre la loi DALO et instruit les dossiers DALO ;
- assure avec G3C le suivi des objectifs de la CIA et intervient, le cas échéant, en CALEOL pour garantir l'application des dispositifs du droit au logement.

Le Conseil Départemental :

- tient compte des objectifs fixés par la présente convention pour la désignation de candidats à l'attribution sur les logements relevant de son contingent ;
- contribue aux travaux et participe aux instances organisées par la G3C ;
- mobilise ses dispositifs et moyens d'action sociale au bénéfice des publics de la convention.

Les communes et leurs CCAS, acteurs de la politique d'attribution sur leur territoire en cohérence avec les orientations intercommunales d'équilibre du peuplement :

- mettent en œuvre la CIA ;
- contribuent sur leur territoire à la mise en œuvre des orientations de la CIA et veillent à leur application dans le cadre des CALEOL, auxquelles elles participent ;
- participent à la CIL et aux instances en découlant ;
- prennent en compte les bilans des attributions et l'évaluation de la programmation pour leur stratégie de développement de l'offre et gestion de l'équilibre territorial en lien avec les politiques intercommunales.

Les organismes de logements sociaux ont en charge l'attribution des logements en concertation avec les communes et la G3C, dans une gestion de proximité. Les organismes de logements sociaux :

- mettent en œuvre la CIA ;

- définissent la stratégie d'équilibre de leur parc de logement dans le respect des objectifs de la CIA. Ils attribuent les logements selon les orientations de mixité sociale définies de manière partenariale dans la CIA et les instances dont ils sont parties prenantes (CIL) ;
- développent l'offre nouvelle en coordination avec la G3C et l'Etat ;
- gèrent l'équilibre d'occupation et la mixité sociale de leurs résidences dans le respect des politiques définies à l'échelle de G3C;
- transmettent les données nécessaires à l'outil d'observation, en complémentarité des données sur l'infocentre du SNE, qui sera mis en place dans le cadre de la politique de peuplement intercommunale ;
- mettent en œuvre les politiques de l'Etat et celles d'accès au logement des ménages prioritaires dans le cadre de leurs missions d'intérêt général définies de manière partenariale ;
- prennent en compte les bilans des attributions et l'évaluation de la programmation pour leur stratégie de développement de l'offre et gestion de l'équilibre territorial en lien avec les politiques intercommunales.

Action Logement Services :

- accompagne la mise en œuvre de la CIA ;
- participe à la mise en œuvre de la CIA ;
- s'accorde sur la coordination des contingents avec les autres réservataires, tout en maintenant le niveau de satisfaction des attributions aux salariés de ses entreprises cotisantes, dans le respect de ses objectifs et de ses prérogatives ;
- participe aux accords avec le représentant de l'Etat pour aider au logement des demandeurs DALO et prioritaires, avec une attention particulière aux sortants d'hébergement.

LES SIGNATAIRES DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

Les partenaires, désignés ci-dessous, s'engagent, par signature et/ou délibération au Conseil Communautaire, à mettre en œuvre les orientations de la convention intercommunale d'attribution.

Grand Cubzaguais Communauté de Communes représentée par sa Présidente,

Les communes membres de Grand Cubzaguais Communauté de Communes, désignées « les communes »

D'une part

L'Etat, représenté par le préfet de Gironde ou son représentant

Et les organismes de logement social :

Et

Action Logement Services

Et

Le Conseil Départemental

D'autre part,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 et suivants.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et son article L 441-2-8 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), notamment ses dispositions relatives à la gestion de la demande de logement social.

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et la Citoyenneté ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite Loi ELAN) ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de Simplification de l'action publique locale ;

Vu le décret n°2015-524 du 12 mai 2015 relatif au contenu, aux modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de d'Information des Demandeurs de logements sociaux ;

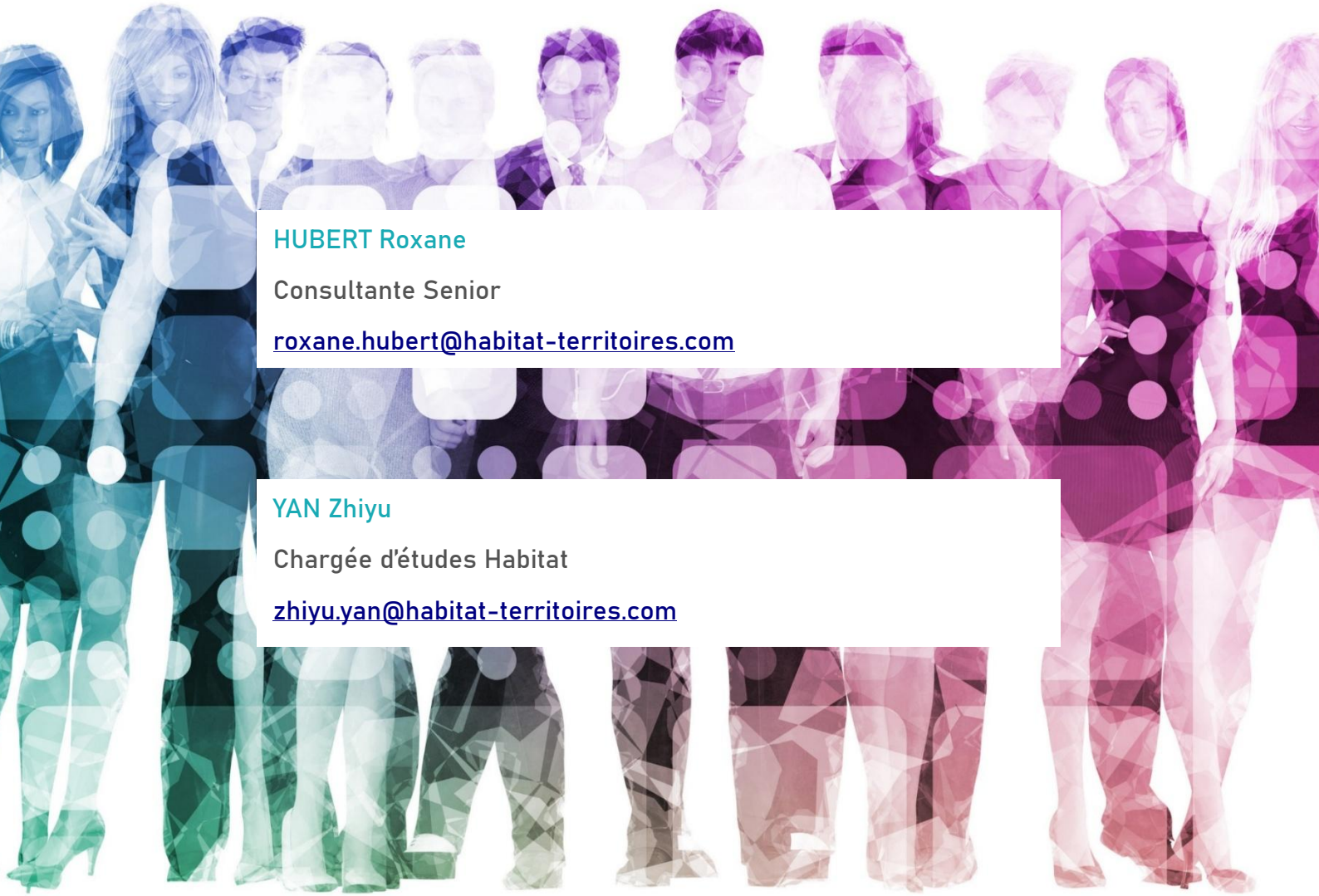
Vu la compétence « Politique du logement et du cadre de vie » exercée par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes, et notamment « la politique de logement social d'intérêt communautaire ainsi que des actions en faveur du logement des personnes défavorisées ».

Vu le Plan Local de l'Habitat (PLH) en vigueur sur le territoire du Grand Cubzaguais Communauté de Communes.

Grand Cubzaguais Communauté de Communes

Vu la délibération du Conseil communautaire du 28 juin 2023 créant la Conférence Intercommunale du Logement, désignée ci-après « CIL »,

Vu la délibération n°2025-56 en date du 9 avril 2025 portant approbation du Document Cadre stratégique du Grand Cubzaguais en matière d'attribution des logements sociaux.



HUBERT Roxane

Consultante Senior

roxane.hubert@habitat-territoires.com

YAN Zhiyu

Chargée d'études Habitat

zhiyu.yan@habitat-territoires.com