

# Conférence intercommunale du Logement

## RELEVÉ DE CONCLUSIONS

**Date :** mardi 4 juillet 2024

**Présents :**

**Co-Présidents :**

M. Gilles ARTIGUES, représenté par M. Jean-Luc DEGRAIX - Saint-Etienne Métropole  
M. Hugo LE FLOC'H, Sous-Préfet – Secrétaire général adjoint  
Mme Agnès COL - Directrice Départementale de l'Emploi du Travail et des Solidarités  
M. Patrice RAINERI – Directeur de l'Habitat et de la Cohésion Sociale

**Premier collègue :**

M. Jean-Luc BASSON (La Tour-en-Jarez), Mme Sophie BONNEFONT-RICHER, (Département de la Loire), Mme Isabelle BONNET (Saint-Martin-la-Plaine), M. Patrick BOUCHET (La Fouillouse), Mme Joëlle COUSIN (Génilac), M. Martial FAUCHET (Saint-Martin-la-Plaine), Mme Ramona GONZALEZ-GRAIL (La Talaudière), M. Christian IMBERT (Saint-Jean-Bonnefonds), Mme Monique JOASSARD (Sorbiers), M. Christian JULIEN (Saint-Genest-Lerpt), Madame Virginie KERGOT (Lorette), Mme Lisa LAMARCHE (Roche-la-Molière), Mme Béatrice LAURENT (Le Chambon Feugerolles), M. Sylvain MARCHAND (Villars), M. Patrice MONTES (Saint-Chamond), Mme Fabienne PERRIN (Département de la Loire), Mme Janine RUAS (Saint-Martin-la-Plaine), Mme Virginie SANCHEZ (La Ricamarie), Mme Evelyne SUZAT- GIULIANI (Firminy), M. Kahier ZENNAF (La Grand' Croix).

**Deuxième collègue :**

Mme Isabelle BRU (Soliha B.L.I Loire), Mme Iman IBRAHIM (AURA-HLM), M. Alan MEYER (SFHE), Mme Noémie MOSEBACH (Alliade Habitat), Mme Pascal NAYME (Loire Habitat), M. Jean-Paul PEYRARD (Habitat et Humanisme Loire), Mme Béatrice SAUVEZ (Bâtir et Loger), Mme Carole TIMSTIT (Néma Lové).

**Troisième collègue :**

M. Danilo BUFFONI (UDAF de la Loire), M. Mustapha GHANEM (CSF), Mme Carole TIMSTIT (ASL).

**Ont également participé :**

M. Jean-Marc BEYLOT (DDT), Mme Cécile DURANDO (Epures), Mme Laure MAHIEU (SEM), Mme Claire MERLEY (DDETS), M. Denis TABOUROT (ADIL), Mme Odile TUROUNET (DDETS).

## **Excusés :**

### **Premier collègue :**

M. Denis BARRIOL (Génillac), M. Jean-Pierre BERGER (Saint-Etienne), M. Vincent BONY Rive-de-Gier), M. Cyrille BONNEFOY (La Ricamarie), M. Kamel BOUCHOU (Saint-Paul-en-Jarez), Mme Mélanie CHEVALIER (Rozier-Côtes-d'Aurec), M. Vincent CHICHARO (L'Herme), M. Jean-Claude CRAPART (Saint-Héand), M. Jordan DA SILVA (Villars), Mme Marie-Pierre DEPLAGNE (La Ricamarie), M. Fabrice DUCRET (Saint-Joseph), M. Christian DUCCESCHI (La Terrasse-sur-Dorlay), Mme Virginie DESSEIGNE (La Fouillouse), M. François DRIOL (Andrézieux-Bouthéon), M. David FARA (Le Chambon Feugerolles), M. Luc FRANCOIS (La Grand' Croix), Mme Evelyne GRANGEON (Le Chambon Feugerolles), Mme Monique JOASSARD (Sorbiers), Mme Fabienne MATHIEU (Sainte-Croix-en-Jarez), M. Gaël PERDRIAU (Saint-Etienne), M. Jean-Philippe PORCHEROT (Doizieux), Mme Michèle QUIBLIER (La Grand' Croix), M. Hervé REYNAUD (Saint-Chamond), M. Jean-Marc SARDAT (Rozier-Côtes-d'Aurec), M. Christian SERVANT (Saint-Priest-en-Jarez), Mme Florence SORLIN (Doizieux), M. Gilbert SOULIER (Saint-Nizier-de-Fornas), M. Cédric SPERANDIO (Andrézieux-Bouthéon), M. Daniel TORGUES (Sainte-Croix-en-Jarez).

### **Deuxième collègue :**

M. Patrick AMICO (ICF Sud Est Méditerranée), Mme Elodie AUCOURT, Mme Adeline BADOIL (Action Logement), M. Franck GARCIA (Bâtir et Loger), M. Guy GIRAUD et Mme Delphine LAURENT (Soliha B.L.I. Loire), M. Noël PETRONE (Action Logement), M. Brice VERHEECKE (SFHE).

### **Troisième collègue :**

M. Mustapha GHANEM (CSF), M. Marcel LEROUX (UDAF de la Loire), M. Jean-Marc PIEGEAY (ASL).

### **Etaient également excusés :**

Mme Catherine ARAUD-RUYANT (Epures), Mme Benoît GAY (Epures), Mme Isabelle MOSNIER (DDT), Mme Elise REGNIER (DDT).

λ λ λ

Messieurs Jean-Luc Degraix, conseiller métropolitain délégué auprès du Vice-Président en charge de l'habitat et de la politique de logement, et Hugo Le Floch, Sous-préfet, Secrétaire Générale Adjoint, introduisent la séance et rappellent que la Conférence Intercommunale du Logement est composée de trois collèges : collectivités territoriales, professionnels intervenants dans les champs des attributions, usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

## **➤ Tour de table**

### **1/ Présentation de la réforme des attributions**

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a rendu obligatoire un système de cotation de la demande de logement social et a modifié les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux.

La loi 3 DS du 21 février 2022 a repoussé les dates butoirs de mise en œuvre de ces deux réformes : 31 décembre 2023 pour la cotation de la demande et 24 novembre 2023 pour la conversion en flux des conventions de réservation (gestion actuelle en stock).

### 1-1/ Gestion en flux

Le décret du 20 février 2020 fixe les modalités de mise en œuvre de cette réforme pour les réservataires de logements sociaux et pour les bailleurs sociaux.

Légalement, les premières conventions signées seront celles du réservataire Etat avec chaque bailleur social. Le contenu de la convention-type est finalisé et le processus de signature est en cours. Un travail est en cours également avec le réservataire Action Logement. Toutes les collectivités réservataires seront contactées par les bailleurs sociaux pour travailler ces conventions de passage en flux des réservations.

### 1-2/ La cotation

La cotation consiste à attribuer une note à chaque demande de logement social en fonction de critères obligatoires (issus du Code de la Construction et de l'Habitat – article L 441-1) et de critères facultatifs proposés par l'Etat à travers le Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE).

L'objectif de cette réforme est d'assurer une plus grande transparence du processus d'attribution des logements sociaux, et de fournir une aide à la décision pour les Commissions d'Attributions des Logements et d'Examen de l'occupation de Logements (CALEOL).

Le représentant de la DDT propose que le critère « Logement bientôt démolé » puisse prendre en compte les logements restructurés.

- **La CIL valide les différents critères et les pondérations.**

## **2/ Convention intercommunale d'attribution : bilan 2021-2022, prise en compte des « travailleurs essentiels »**

### 2-1/ Présentation du bilan de la CIA 2021-2022

Pour rappel, l'EPCI est le territoire de définition et de pilotage des politiques d'attributions de logement social dans une recherche d'équilibre et de mixité sociale. Il s'agit de favoriser les parcours résidentiels des ménages, le vivre ensemble et la cohésion sociale.

Pour ce faire, la Métropole a approuvé une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) en septembre 2018 pour une période de 6 ans, dont les signataires sont l'Etat, SEM, le département, les villes de Saint-Etienne, Saint-Chamond, Rive de Gier (concernées par un projet de rénovation urbaine), la CAF, l'EPASE, la SFHE, Action Logement et Aura HLM.

Les objectifs de cette CIA sont de :

- Favoriser la mise en œuvre du droit au logement dans une logique d'équilibre territorial,
- Porter une attention particulière aux quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- Proposer des modalités de relogement des ménages dans le cadre des opérations de renouvellement urbain,
- Améliorer la connaissance de la demande des attributions et de l'occupation du parc social.

La demande et les attributions de logements sociaux ont connu une évolution à la hausse entre 2021 et 2022, de l'ordre de 11% et 10%. La tension de la demande (hors mutation) est constante entre 2021 et 2022 (passage de 2.3 à 2.2).

Concernant le premier objectif de la CIA de mise en œuvre du droit au logement et de 1 804 attributions aux ménages prioritaires, les résultats ne sont pas totalement atteints en 2021 (1553) et en 2022 (1693) malgré un travail collectif des partenaires intervenant dans le champ du logement et de l'accompagnement des ménages en difficultés.

Concernant les attributions hors des quartiers politique de la ville pour les ménages du 1<sup>er</sup> quartile, la loi ELAN a supprimé la possibilité d'adapter localement le taux d'attribution (21% à la signature de la CIA en 2018). Des ajustements avaient été validés en CIL le 06/07/2021 et un avenant est en cours de notification à l'ensemble des partenaires signataires pour intégration de l'objectif légal de 25% d'attribution hors QPV aux ménages du premier quartile. Des taux différenciés sont appliqués en fonction de deux types de communes (communes type 1 avec des ressources des ménages plus faibles, communes type 2 avec des ressources des ménages plus élevées), voir cartographie dans le diaporama.

Pour les communes de type 1, le taux est de 23%, afin de ne pas les fragiliser davantage. Pour les communes de type 2, le taux est variable annuellement en fonction des volumes d'attributions, dans les secteurs du Gier, Furan et de l'Ondaine.

Globalement, le taux de 25% n'est pas atteint sur la Métropole, on constate une difficulté à atteindre l'objectif sur les communes de type 2.

M. Degraix souligne qu'il convient de se mobiliser autour de cet enjeu car les données par sous-territoires et par typologie de communes montrent des objectifs en valeur absolue potentiellement atteignables. Exemple en 2022 sur l'Ondaine, l'objectif d'attribution pour les communes de type 2 est de 72, et le réalisé est de 40.

L'un des objectifs de travail est le développement d'une offre à bas loyer dans les communes de type 2. Une concertation entre SEM et les bailleurs sociaux est en cours sur les modalités de financement de ce type d'offre, par ailleurs cette offre peut être développée notamment au travers du PLAI adapté.

L'ASL rappelle qu'une offre de logement à bas loyers peut être développée dans le parc de logement existant à proximité des commerces et services, la structure se tient à la disposition des communes pour travailler sur le sujet.

Pour l'objectif légal de 50% d'attributions aux ménages du 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile dans les QPV, l'objectif est largement atteint dépassant 75% en 2021 et 2022.

➤ **La CIL valide le bilan de la CIA 2021-2022 et les orientations de travail.**

## 2-2/ Travailleurs essentiels

La loi 3DS du 21/02/2022 a introduit dans le code de la construction et de l'habitat la notion de « travailleurs essentiels », avec deux critères à remplir :

- Etre éligible au logement social
- Exercer une « activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation ».

Il revient à chaque EPCI de définir cette liste. Dans un deuxième temps, la CIA sera modifiée pour définir des objectifs d'attribution. L'Etat recommande de se baser sur une étude de l'INSEE qui a ciblé 35 métiers clés. Après une première phase de concertation avec l'AURA HLM, la DDETS, Epures et ELO ( Emploi Loire Observatoire) la liste a été enrichie de 3 métiers et la notion de secteur essentiel a été précisée (voir le diaporama).

➤ **La CIL valide la liste proposée. Cette liste fera l'objet d'un travail complémentaire, notamment pour définir des objectifs d'attribution.**

**3/ Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs** : validation du bilan triennal, révision du plan (cotation de la demande de logement social, mise à jour des guichets d'information)

### 3-1/ Généralités

Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) est un document qui traduit les orientations pour l'information et la gestion partagée des demandes de logement social.

Le PPGDLSID de Saint-Etienne Métropole a été élaboré en partenariat avec les 53 communes, l'Etat, le Département, la CAF, Action Logement, les bailleurs sociaux, l'ADIL, SOLIHA et l'ASL. Il a été approuvé le 3 avril 2019, pour une période de 6 ans, suite à une validation en Conseil Métropolitain.

Le PPGDLSID poursuit 4 objectifs :

- 1 - l'accueil et l'information des demandeurs de logement social ;
- 2 - la gestion partagée de la demande ;
- 3 - la prise en compte des situations nécessitant un traitement particulier ;
- 4 - la gestion des demandes de mutations internes.

### 3-2/ Bilan triennal

Le Code de la Construction et de l'habitat pose l'obligation de produire un bilan triennal du PPGDLSID. Un document a été envoyé en amont de la séance du jour et les grandes tendances sont présentées :

- Une bonne gestion partagée de la demande et du numéro unique,
- La nécessité de mieux outiller, accompagner, former les guichets de niveau 1,
- Une perspective de développement d'une fonction « support » coordonnée par SEM (temps d'échanges et de formations) avec l'appui de l'ADIL et d'AURA HLM,
- Des demandes à la hausse. En 2022, 11 465 demandes de logement social ( + 9% entre 2019 et 2022),
- Une augmentation de la part des demandeurs sur internet (Accueil | Demande de logement social en ligne (demande-logement-social.gouv.fr). En 2019 19% des demandes étaient réalisés sur le portail grand public contre 45% en 2022.

➤ **La CIL valide les éléments de bilan présentés et les perspectives de travail.**

### 3-3/ Révision

La mise en place de la cotation de la demande pour le 31 décembre 2023 nécessite la révision du PPGDLSID pour intégrer la nouvelle grille. Cette révision sera également l'occasion de prendre en compte des évolutions partenariales et de réactualiser la liste des guichets de niveau 1 et 2.

Des précisions sont apportées sur les deux types de guichet :

- Guichet de niveau 1 : fonction d'accueil, information et orientation des demandeurs,
- Guichet de niveau 2 : lieux d'enregistrement de la demande.

Lors de l'élaboration du PPGDLSID aucune commune n'avait souhaité être guichet de niveau 2 et 17 communes s'étaient positionnées pour être guichets de niveau 1.

Les communes vont être saisies par un courrier qui sera envoyé au mois d'août et devront rendre leur avis sur cette révision sous deux mois, elles devront également faire connaître leur positionnement par rapport à l'actualisation de la liste des guichets.

Une délibération type sera également transmise, les services de la métropole restant disponibles pour toute information complémentaire ou conseil sur le sujet.

L'avis de l'Etat sera concomitamment demandé également en août.

Une délibération sera ensuite présentée en Conseil Métropolitain le 7 décembre 2023 pour valider cette révision du PPGDLSID et faire état des avis des différents partenaires. Le bilan triennal du PPGDLSID sera également présenté lors de cette séance.

L'ordre du jour étant épuisé, M. Degraix et M. Le Floch lèvent la séance et remercient les participants.

Pour le Préfet  
et par délégation  
Le Secrétaire Général

Dominique SCHUFFENECKER

Le Vice-Président en charge du logement  
et de l'habitat

Gilles ARTIGUES