République Française

Délibération n°2023-254 du 19/12/23

Le mardi 19 décembre 2023, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 12 décembre 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Président, a délibéré.

Présents (41) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, Mme Catherine RUET, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, Mme Nahima KHORCHID, M. Damien NOEL, M. Tony IMBERT, M. Maxime GOURRU, M. Gilles CARANTON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, M. Marc FLEURET, Mme Delphine GENESTE, M. Fabien BISTON, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, M. Christian BARON, M. Marc DESCOURAUX, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT , M. Bruno PALLEAU, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Jean-Michel FORT, M. Olivier VIGNAU, M. Gilbert BLANC, M. Ludovic RÉAU, Mme Brigitte VOITIER, M. Henri LORY, Monsieur Jean François MORIN.

Excusé(s) (12) : M. Jean-Yves HUGON, M. Stéphane ZECCHI, Mme Christelle PALLEAU. M. Roland VRILLON ayant donné procuration à M. Brice TAYON, Mme Florence PETIPEZ ayant donné procuration à Mme Catherine RUET, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à M. Charles-Henri BALSAN, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à M. Tony IMBERT, Mme Sabine DESMAISON ayant donné procuration à Mme Catherine DUPONT, Mme Danielle FAURE ayant donné procuration à M. Maxime GOURRU, M. Jacques BREUILLAUD ayant donné procuration à M. Gilles CARANTON, M. Philippe GUERINEAU ayant donné procuration à M. Christian BARON, M. François JOLIVET ayant donné procuration à M. Gil AVÉROUS.

Délibération affichée et exécutoire le :

21/12/2023

48 : Approbation du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment son article L441-1-2-8 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 18 décembre 2015 lançant l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 avril 2021 engageant la mise en œuvre d'un système de cotation de la demande de logement social en lien avec le PPGDLSID ;

Vu le Porter-à-connaissance (PAC) de l'Etat sur le PPGDLSID en date du 23 mars 2015 et celui sur la

cotation en date du 16 août 2021 ;

Vu l'Avis favorable de la Conférence des Maires du 12 mai 2023 sur le projet de PPGDLSID intégrant la cotation ;

Vu l'Avis favorable de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du 27 juin 2023 sur le projet de PPGDLSID intégrant la cotation ;

Vu la délibération 2023-168 du Conseil communautaire du 27 septembre 2023 approuvant le projet de PPGDLSID et le volet cotation ;

Vu la procédure d'adoption du PPGDID, encadrée par l'article L441-2-8 du CCH, qui prévoit de soumettre le projet de Plan à l'avis de l'Etat avec un délai de consultation de 2 mois avant approbation définitive par le Conseil communautaire.

Vu l'avis favorable de l'Etat en date du 14 novembre 2023 (en pièce annexée au rapport),

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver le Plan partenarial 2024 – 2029 de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID).

Sans discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité .

Le Président,	La Secrétaire de séance
M. Gil AVÉROUS	Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

PPGDLSID

Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs

2024 – 2029

de

Châteauroux Métropole

Sommaire

Sommaire **2**

Préambule **3**

1. Le contenu du PPGDID 4
2. Association des partenaires 5

Etat des lieux de l'accueil et de la gestion des demandeurs sur Châteauroux Métropole **6**

1. L'accueil et l'information du demandeur en logement social 6
2. Le dépôt de la demande et l'enregistrement 7
3. L'enregistrement de la demande 7
4. Synthèse : le parcours d'un demandeur en logement social sur Châteauroux Métropole 9
5. Les demandes des publics spécifiques 9

Contenu opérationnel du PPGDID **11**

Organiser l'accès à l'information des demandeurs **12**

1. L'organisation du service d'accueil et d'information 12
2. Les informations à communiquer auprès des demandeurs 15
3. Dispositif de communication et d'information proposé aux demandeurs 19

Organiser la gestion partagée de la demande en logement social **21**

Organiser la gestion des demandes spécifiques **23**

1. Les situations justifiant d'un examen particulier et leurs modalités de repérage 23
2. Les ménages relogés dans le cadre du NPRU 24
3. Les mutations dans le parc social 24
4. La cotation de la demande 25
5. La location voulue 26

Mise en œuvre du Plan **27**

1. Liste des actions à mettre en œuvre 27
2. Les conventions à rédiger 28
3. Observation et évaluation 28

Annexes **30**

Préambule

En 2014, la loi ALUR pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (24 mars 2014) et la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale (21 février 2014) définissent un nouveau cadre de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.
L'objectif est de faire évoluer la gestion de la demande vers plus de transparence, tant pour les acteurs entre eux que vis-à-vis des demandeurs.

L'article 97 de la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 comporte des mesures relatives :

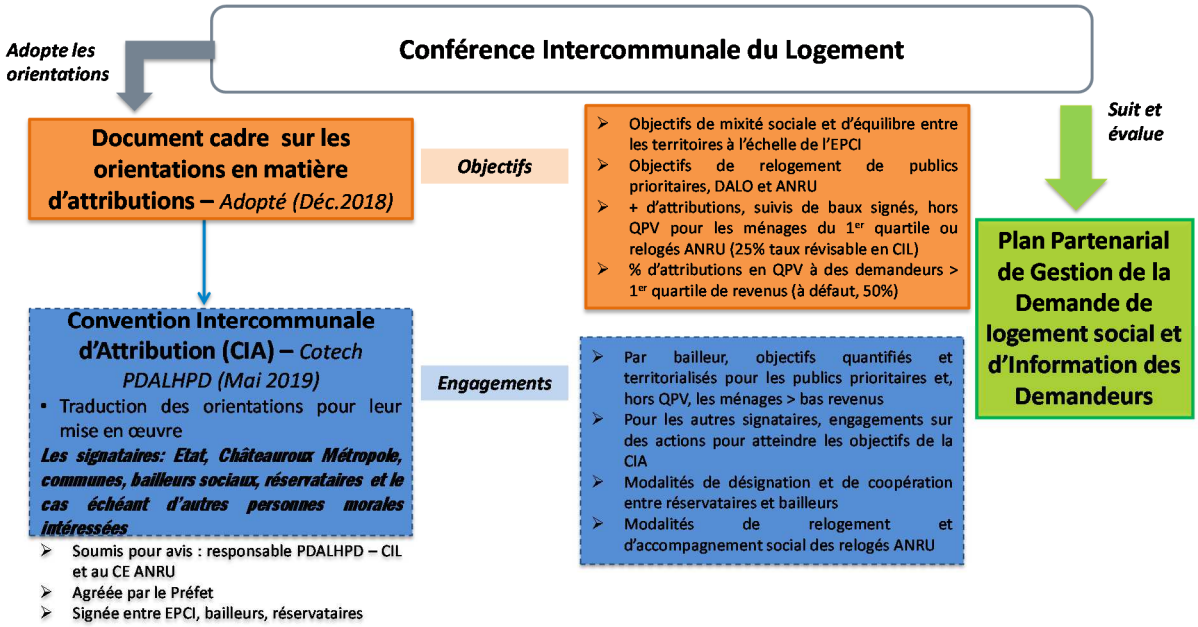
- A la gestion de la demande de logement social ;
- A la gestion des attributions de ces demandes.

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) s'inscrit dans le volet gestion de la demande de logement social.

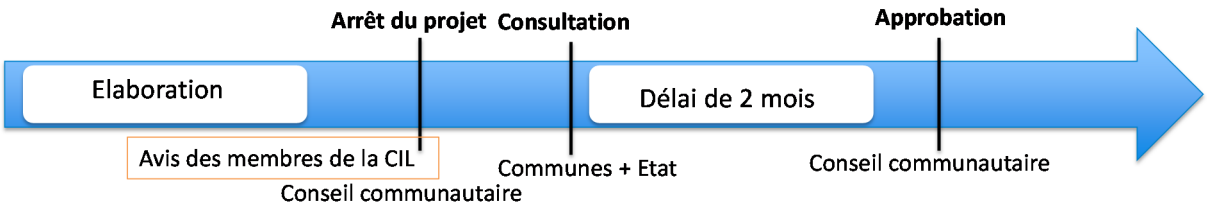
Il répond à l'ambition de la loi ALUR de simplifier l'enregistrement, de mieux informer le demandeur, d'apporter plus de transparence et d'équité dans le processus d'instruction et de faire de Châteauroux Métropole l'échelon de référence pour la gestion de la demande et l'information des demandeurs.

Ce plan découle des différentes orientations sur les attributions définies par la CIL, et formalise opérationnellement les moyens et procédures au service d'une meilleure gestion de la demande et de l'information aux demandeurs.

Ce document a été confirmé dans sa forme et sur le fond dans la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et par la loi ELAN du 23 novembre 2018.



Une fois son élaboration terminée, le PPGDID est soumis à l'avis des membres de la CIL puis le projet est arrêté en Conseil Communautaire. Les communes et l'Etat sont ensuite consultés et ont un délai de deux mois pour se prononcer avant l'approbation du document en Conseil Communautaire.



1. Le contenu du PPGDID

Le PPGDID définit, en fonction des besoins en logements sociaux et des circonstances locales, les orientations et le plan d'actions des partenaires associés afin de :

- **améliorer l'information dispensée aux demandeurs ;**
- **simplifier les démarches des demandeurs ;**
- **gérer les demandes de façon partagée à l'échelon intercommunal dans le cadre d'une politique intercommunale et partenariale des attributions.**

Il s'articule autour de trois grands axes (cf. schéma ci-après).

Satisfaire le droit à l'information	Organiser la gestion partagée de la demande	Traiter les demandes émanant des ménages en difficulté

• Liste des organismes et services participant au SIAD
• Liste des lieux d'accueils (localisation, missions, guichets d'enregistrement ou non)
• Missions particulières du ou des lieux d'accueil communs
• Règles communes de contenu et de délivrance de l'information
  • Dont délai maximal de réception des demandeurs qui le souhaitent
  • Dont qualification de l'offre
  • Dont délai d'attente moyen pour obtenir un logement
	• Modalités locales d'enregistrement
	• Répartition territoriale des guichets d'enregistrement
	• Fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande
	• Système de cotation de la demande
	
	Dispositif facultatif :
	• Système de location voulue
		• Liste des situations des demandeurs qui justifient un examen particulier et instance chargée de les examiner
		• Moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc social
		• Conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social

Ce plan définit pour 6 ans les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs prévu à l'article L 441-2-6 du Code de la Construction et de l'Habitation. C'est un **document évolutif**, appelé à être révisé en fonction de l'avancement de la politique intercommunale de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur.

2. Association des partenaires

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des demandeurs de Châteauroux Métropole a été élaboré dans le cadre de groupes de travail réunis dès 2017 avec les partenaires suivants :

- Châteauroux Métropole,
- État (DDETSPP (ex DDCSPP) et DDT)
- Communes membres de Châteauroux Métropole,
- Bailleurs sociaux ayant du patrimoine sur Châteauroux Métropole,
- Action Logement,
- ADIL de l'Indre,
- Département,
- Associations.

Par ce PPGDID, réinterrogé en 2023, les partenaires réaffirment leur adhésion à la politique locale de l'habitat menée par Châteauroux Métropole en s'appuyant sur un socle commun. Ils s'engagent les uns et les autres à mettre en œuvre les moyens pour atteindre les objectifs qui ont été définis.

Etat des lieux de l'accueil et de la gestion des demandeurs sur Châteauroux Métropole

1. L'accueil et l'information du demandeur en logement social

Sur le territoire de Châteauroux Métropole, plusieurs lieux informent et accueillent le public demandeur d'un logement social : 2 bailleurs présents physiquement (siège et agences locales), Action Logement et les communes avec leur CCAS le cas échéant.

Le territoire de Châteauroux Métropole est plutôt peu maillé, avec des services qui diffèrent d'un site à l'autre et des lieux d'accueil plutôt concentrés sur Châteauroux.

Ces points d'accueil fournissent différentes informations de base aux demandeurs :

- Le principe du dossier unique : dépôt en une seule fois, en un seul exemplaire et un seul endroit des pièces justificatives à la constitution de son dossier afin qu'il se voit attribuer un numéro unique.
- Liste des bailleurs sociaux présents pour déposer sa demande.
- Les pièces justificatives nécessaires.

Concernant les autres types d'informations relatives aux caractéristiques et à la qualification du parc social, très peu de renseignements sont communiqués. Il existe donc un manque d'harmonisation sur le niveau d'informations délivrées et le niveau de services diffère en fonction de l'interlocuteur (commune, partenaire ou bailleur) et pour les communes selon la taille et les moyens humains dédiés.
L'ADIL, en tant qu'Observatoire de l'Habitat, est un acteur essentiel de l'accueil et de l'information sur le logement (offre, marché, vacance, loyers…). Elle n'assure toutefois pas d'enregistrement des demandes.

La multiplication des lieux et des intervenants, aux compétences diverses, peut engendrer une disparité de l'information délivrée, et par conséquent parfois générer des différences de traitement sur le territoire.

Dans le cadre du PPGDID, un effort de formation et d'harmonisation des pratiques, notamment auprès des communes, est à mener, pour s'assurer que les demandeurs sont traités de manière équitable quel que soit le lieu où ils ont été accueillis.

- **Enjeu : Garantir un traitement équitable sur tout le territoire**
- **Enjeu : Harmoniser les pratiques pour l'accueil, l'information et l'enregistrement, via la diffusion d'outils communs, favoriser la culture commune**
  - Pour plus de proximité avec le demandeur, pour simplifier le parcours du demandeur
  - En positionnant les communes comme lieu d'accueil
  - Besoin de création de supports de communication (version traditionnelles et internet)
- **Enjeu : Légitimer le rôle de l'intercommunalité comme garante de l'équité, comme animatrice du service d'accueil**

2. Le dépôt de la demande et l'enregistrement

L'accueil des demandeurs pour le dépôt de la demande auprès des organismes HLM

Les demandeurs de logements ont la possibilité de déposer leur demande de logement dans plusieurs lieux, de les envoyer par courrier à l'organisme ou de saisir leur demande via internet et le Portail Grand public.

- **agence de l'OPAC de l'Indre ;**
- **agence de SCALIS ;**
- **agence d'Action Logement.**

Ces lieux ont pour vocation d'assurer une gestion de proximité du parc mais également d'accueillir le public dont les demandeurs d'un logement.

Le dépôt de la demande peut se faire à l'agence ou par courrier. L'accueil se fait tous les jours.

L'accueil en mairie

Parallèlement à leur démarche auprès des bailleurs sociaux, une partie des demandeurs se rend également en mairie.

Les communes assurent une fonction d'accueil des demandeurs. Sur le territoire de Châteauroux Métropole, le volume de personnes reçues est très variable d'une commune à l'autre, en lien avec la taille du parc social.

Les mairies orientent systématiquement les personnes vers les bailleurs pour qu'ils déposent leur demande.

L'accueil par les associations

Les associations ayant pour objet l'insertion ou le logement des personnes défavorisées accueillent et accompagnent les personnes en situation d'exclusion. Dans ce cadre, elles peuvent proposer des solutions d'hébergement, d'accompagnement social ou bien d'orientation des ménages vers un bailleur social ou vers les services de l'Etat.

3. L'enregistrement de la demande

L'enregistrement de la demande se fait chez les bailleurs sociaux

L'enregistrement chez les bailleurs sociaux est réalisé en flux continu. Le délai réglementaire entre le dépôt de la demande au guichet et l'enregistrement dans le SNE[1] est d'un mois maximum. Chaque guichet enregistreur de l'agglomération est garant du respect du délai imposé par la loi et s'organise pour atteindre ces exigences.
Au moment de la saisie, les dossiers sont à nouveau vérifiés notamment pour les principales informations nécessaires à l'attribution.

[1] Les services d'enregistrement communiquent au demandeur une attestation comportant le numéro unique dans le délai maximal d'un mois à compter du dépôt de la demande.

Un enregistrement via le Portail Grand Public à renforcer

Le demandeur a la possibilité de s'enregistrer lui-même, via le Portail Grand Public mis en place par le ministère chargé du logement, accessible sur le site internet suivant : https://www.demande-logement-social.gouv.fr (cf. annexe 2).
On constate sur l'analyse du stock de demandeurs que 27% se sont enregistrés directement sur le Portail Grand public (sur les demandes 2022 dans l'Indre). C'est en très forte hausse par rapport à 2018 où ils étaient moins de 5%. *(Source AFIDEM)*

L'enregistrement via Action Logement

Les salariés sont informés par leur employeur de la possibilité d'enregistrement de leur demande de logement via Action Logement qui est réservataire au sein du parc des bailleurs sociaux.

Action Logement qui gère la demande des salariés d'entreprises du secteur privé d'au moins 10 salariés dispose d'une antenne sur le territoire de Châteauroux Métropole.

Les salariés peuvent se présenter directement à l'antenne ou envoyer leur dossier par mail ou par courrier.

L'enregistrement via les CCAS

Les seules communes de Déols et de Châteauroux, via leur CCAS, se positionnent pour devenir guichet d'enregistrement à partir de 2023. Si le volume pour Châteauroux sera significatif (évolution du nombre de personnes accueillies par le service Logement du CCAS en demande de logement), pour Déols l'intérêt sera de proposer ce service de proximité et de mailler le territoire d'un guichet complémentaire hors Châteauroux.

Une absence de partage d'informations qui tend à évoluer

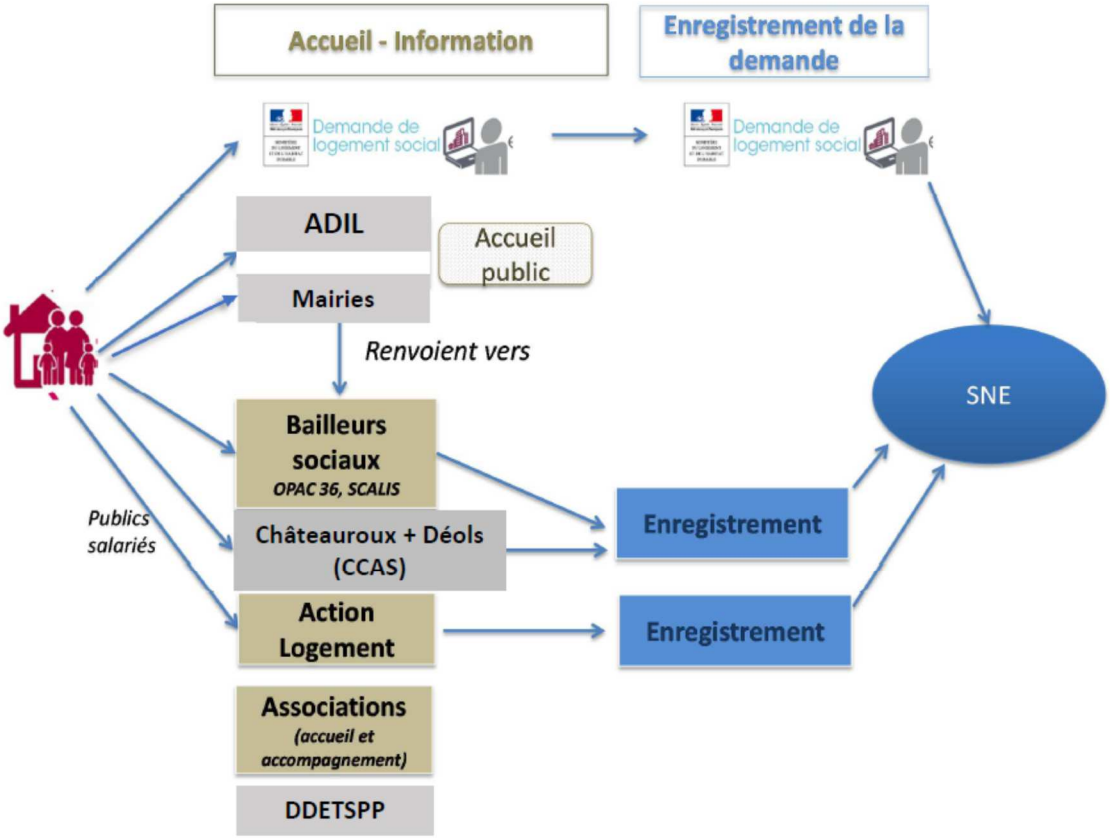
Actuellement sur le territoire de Châteauroux Métropole, il n'existe aucun partage de fichier et de données au-delà des informations disponibles dans le SNE, accessibles uniquement (pour le moment) aux bailleurs sociaux.

Les communes de l'agglomération et Châteauroux Métropole n'ont, à l'heure actuelle, aucun accès aux données SNE. Les CCAS de Châteauroux et Déols y auront accès ayant demandé à devenir guichet d'enregistrement.

Au-delà de ces éléments, Châteauroux Métropole n'a que très peu de visibilité sur le suivi des attributions après les CALEOL (et des baux signés).

Enjeu : Améliorer la transmission d'information entre tous les réservataires pour :
- ⇨ Un traitement plus rapide des positionnements en CALEOL
- ⇨ Une meilleure lisibilité des attributions réalisées sur le territoire

4. Synthèse : le parcours d'un demandeur en logement social sur Châteauroux Métropole



5. Les demandes des publics spécifiques

Même si le taux de pression est supérieur sur Châteauroux et l'Agglomération (1,9) que sur l'ensemble du département (1,4), on ne note pas de très fortes tensions sur les publics dits « prioritaires ».

Le processus de la demande de ces publics est aussi « régi » par le SNE.

Plusieurs dispositifs existent aujourd'hui pour répondre à la demande des ménages les plus en difficultés, qui ne peuvent « attendre leur tour » dans le processus classique de gestion de la demande. A noter toutefois que le délai moyen d'obtention d'un logement dans l'Indre est 4 mois contre 8 mois en Région et 16 au niveau national.

Le DALO

Au regard du Droit Au Logement Opposable (DALO), tout ménage désigné prioritaire et urgent par la commission de médiation (COMED) bénéficie d'une priorité, dont l'Etat est directement responsable. Pour pouvoir bénéficier du droit au logement opposable, les ménages doivent se trouver dans l'une des situations suivantes (cf. article L441-1 du CCH) **:**

- être dépourvu de logement (sans domicile fixe ou hébergé par une autre personne),
- être menacé d'expulsion sans possibilité de relogement,

- être hébergé dans une structure d'hébergement ou logé de manière temporaire dans un logement ou logement-foyer en attendant un logement définitif,
- être logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux,
- être logé dans un local manifestement sur-occupé ou non décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap,
- être en attente d'un logement social depuis un délai supérieur à celui fixé par le préfet et ne pas avoir reçu de proposition adaptée à ses besoins à l'issue de ce délai dit « anormalement long ». Celui-ci est de 12 mois pour le département de l'Indre.
- En cas de refus de proposition de logement correspondant aux besoins et ressources du ménage, celui-ci perd son statut prioritaire et urgent.

Dans un contexte détendu, les ménages défavorisés qui recherchent un logement n'ont, globalement, pas de difficulté à se loger dans le parc social. Le relogement des ménages prioritaires s'effectue dans des délais raisonnables, c'est-à-dire inférieurs au délai anormalement long qui est de 12 mois pour le département de l'Indre.

Cependant, le contexte se retend et impacte sur la demande (cf. chiffres 2023):

- Une baisse de l'offre de logements sociaux : 8 810 logements
- Une diminution de la vacance commerciale : 70 logements
- Une augmentation de la demande : 2 049 demandes
- Un taux de pression en hausse : 1,8

Le public du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Un nouveau PDALHPD est en cours d'élaboration pour la période 2023 – 2028. L'Etat et le Conseil Départemental en sont co-responsables.

Le PPGDLSID inscrira son action dans celles des priorités du PDALHPD.

L'accompagnement social des demandeurs

Le territoire départemental est couvert par un maillage des mesures d'accompagnement vers et dans le logement dans le cadre de la politique nationale « Logement D'abord ». Il s'agit de : IML, ASLL, AVDL auxquelles il faut ajouter le FSL qui bénéficie largement aux ménages de l'EPCI.

Contenu opérationnel du PPGDID

Le contenu opérationnel décrit ci-après du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de Châteauroux Métropole est de nature à apporter des réponses adaptées aux enjeux identifiés dans le diagnostic.

Des actions complémentaires sont définies dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Organiser l'accès à l'information des demandeurs

L'un des objectifs de la loi ALUR est de simplifier considérablement les démarches du demandeur, et aussi de lui donner un droit à l'information dans le souci de le placer au cœur du dispositif, d'en faire un acteur.

Aujourd'hui sur Châteauroux Métropole, l'enregistrement des demandes (saisie, renouvellement, modification) est organisé localement selon les modalités suivantes :

- via le Portail Grand Public
- via le formulaire CERFA déposé auprès des services enregistreurs de la demande de logement social déclarés sur le territoire (listés en annexe 4)

1. L'organisation du service d'accueil et d'information

Afin de renforcer l'information du public et la lisibilité du système d'accès au parc social, le Plan Partenarial de Châteauroux Métropole définit un service d'information et d'accueil des demandeurs.

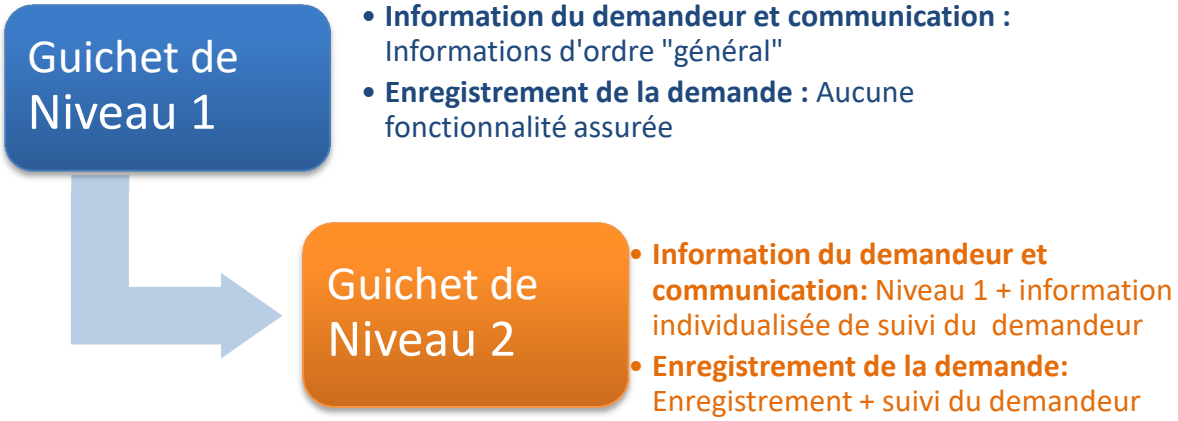
Ce service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social permet d'organiser la mise en réseau des différents lieux d'accueil du territoire. A cette fin, les partenaires qui participent à ce réseau devront adhérer à une « charte de qualité » (cf. Action 1) en faveur de l'accueil et de l'information des demandeurs.

La création d'un « label » lieu d'accueil et d'information

Châteauroux Métropole et ses partenaires ont retenu le principe de s'appuyer sur les lieux déjà existants sur le territoire, en :

- Créant un label « Service d'Information et d'Accueil du Demandeur »
- Identifiant et distinguant deux niveaux d'accueil entre ce qui relève de l'information auprès du demandeur et ce qui relève de l'enregistrement du dossier du demandeur.

Chaque partenaire aura la possibilité de s'inscrire dans un des deux niveaux proposés.



Guichet de niveau 1 : Information et communication	Rôles/Missions
Informations *(précision page 17)*	• Délivre une information de premier ordre aux personnes souhaitant déposer une demande de logement social (informations nationales, locales, sur les documents nécessaires à l'instruction des dossiers) • Remet le formulaire CERFA • Diffuse des supports de communication et d'information • Réoriente vers le Portail Grand Public ou vers les guichets de niveaux 2 pour les autres types de demandes

Guichet de niveau 2 : Enregistrement et qualification de la demande	Rôles/Missions
Informations	• Idem niveau 1 • Informe le demandeur sur l'état d'avancement de sa demande
Enregistrement/renouvellement de la demande	• Saisit les demandes de logement social sur le SNE avec numérisation et attachement au dossier des pièces justificatives • Conseille les demandeurs sur la constitution de leur dossier, en apportant si besoin une aide au remplissage du formulaire de demande de logement ; • Modifie et met à jour les dossiers du demandeur à sa demande, saisit les renouvellements

Suivi	• Assure les rendez-vous règlementaires pour les demandeurs qui en font la demande,
	  o Offre la possibilité d'un entretien personnalisé permettant la recherche d'une meilleure adéquation offre/demande ;
	  o Assure des entretiens complémentaires afin de suivre le ménage dans sa demande (renouvellement, difficultés particulières, point d'étape…)
	• Oriente les demandeurs les plus en difficultés vers l'accompagnement social adéquat.
	• Informe le demandeur sur l'état d'avancement de sa demande, le contenu de son dossier et les évènements survenus en lui en expliquant l'implication pour son parcours (ex : décisions de CALEOL)
	• Alimente le fichier partagé, notamment sur les évènements de la vie du demandeur (date d'entretien,…)

L'approche territorialisée du SIAD de Châteauroux Métropole

Le principe directeur de la territorialisation réside dans une couverture optimale des deux niveaux en s'appuyant, en premier lieu, sur les lieux physiques pouvant les assurer (mairies, agences des bailleurs sociaux, Action Logement, Châteauroux Métropole, ADIL, associations).

Les engagements de chacun dans le SIAD se traduiront dans une convention (cf. action 1).

- **Le rôle des communes (ou de leurs CCAS) :**

L'ensemble des communes de Châteauroux Métropole assurent un rôle de niveau 1.
Seules les communes de Châteauroux et Déols, par leur CCAS, enregistreront les demandes.

- **Le rôle des bailleurs sociaux :**

Les bailleurs sociaux assurent un rôle de niveau 2.

- **Le rôle d'Action Logement :**

Action Logement assure un rôle de niveau 1 et de niveau 2 réservé aux salariés des entreprises assujetties à Action Logement.

- **Le rôle d'ADIL :**

L'ADIL dispense un accueil et une information de base aux demandeurs et assure un rôle de niveau 1++.

- **Le rôle des associations :**

Les associations présentes sur le territoire de Châteauroux Métropole peuvent se positionner en niveau 1.

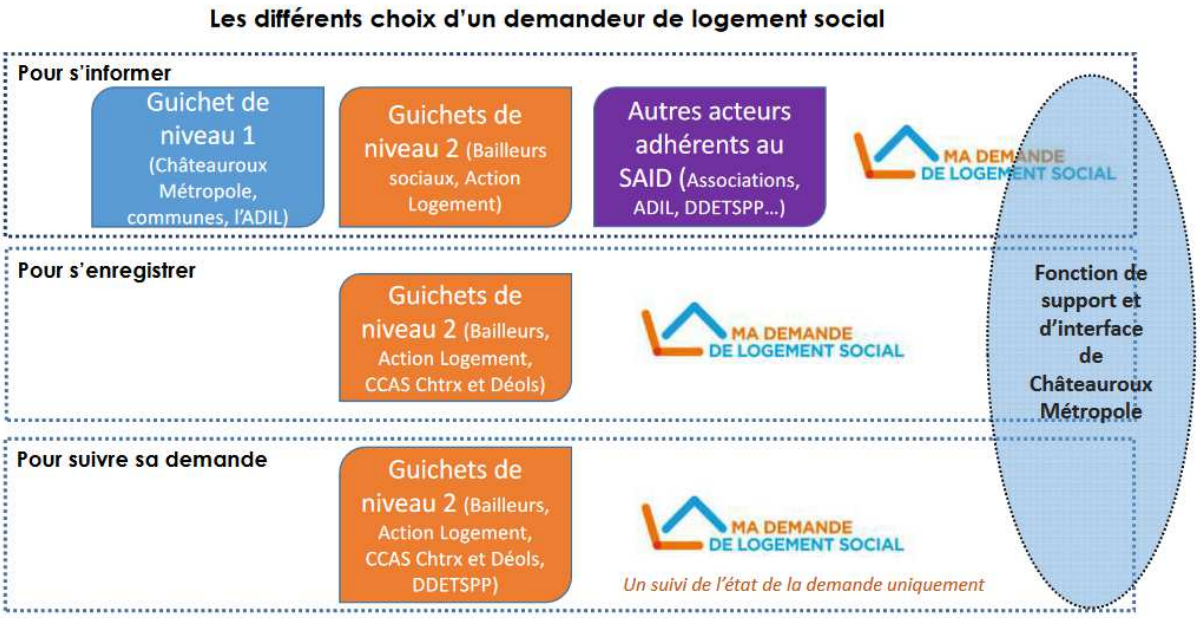
- **Le rôle de l'Agglomération**

Châteauroux Métropole assure le même rôle que les communes de niveau 1 dans ses locaux. Un poste informatique, qui pourra par la suite évoluer en borne numérique, pourra être installé dans les locaux de l'agglomération.
En complément, Châteauroux Métropole assure une fonction d'interface entre tous les acteurs et une fonction support (outils communs de communication sur le parcours de la demande, sur l'offre de logement social dans l'agglomération (avec l'appui de l'ADIL), suivi des conventions d'application, …).

Dans le détail, ses missions sont les suivantes :

- S'assurer du respect de la convention d'accueil et d'information des demandeurs de logement social ;
- Produire avec l'ADIL l'information délivrée aux demandeurs et la mettre à disposition des lieux d'accueil et d'information ;
- Assurer la formation des lieux d'accueil et d'enregistrement au dispositif de gestion de la demande.

Synthèse du SIAD sur le territoire de Châteauroux Métropole



2. Les informations à communiquer auprès des demandeurs

Châteauroux Métropole, les communes et tous les partenaires chargés de l'information du public et des locataires s'inscrivant dans le SIAD s'engagent à délivrer une information harmonisée et détaillée aux demandeurs à la fois sur le parc social et l'offre en logements du territoire ainsi que sur les procédures d'accès au logement social.

L'information développée auprès du demandeur répondra à plusieurs objectifs :

- informer sur les possibilités de démarches en ligne : enregistrement, renouvellement, suivi de son dossier (dès que le SNE le permettra) ;
- délivrer une information qualitative permettant au demandeur d'orienter le plus efficacement possible sa demande au regard de l'offre du territoire ;
- expliquer ces informations aux demandeurs en insistant sur les conséquences de ses choix.

Les partenaires conviennent que trois niveaux d'informations harmonisés doivent être fournis au public et aux demandeurs, à savoir :

- **Des informations générales nationales,**
- **Des informations liées à Châteauroux Métropole et au parc de logements locatifs sociaux,**

Pour ces deux niveaux, la logique repose sur la constitution d'un socle commun d'informations localisées et adaptées à Châteauroux Métropole et ses communes, avec, pour les informations d'ordre général, un renvoi aux sites internet nationaux (limitant ainsi les problèmes d'actualisation des différents textes législatifs).

- **Des informations individuelles, dans le cadre du SNE**

Les informations générales nationales

Catégories d'information	Contenu de l'information	Supports
Règles générales d'accès au parc locatif social	Les conditions pour accéder à un logement social : plafonds de ressources, droits du demandeur : charte du dossier unique	Ensemble des guichets du SIAD - Site internet de Châteauroux Métropole et des communes - Plaquette d'information*
Les procédures applicables sur l'ensemble du territoire national	Information sur les critères de priorité du CCH (Art. L-441) ainsi que sur l'accès au DALO Informations sur les réservataires (Contingent, Action Logement,…)	Ensemble des guichets participant au SIAD - Site internet de Châteauroux Métropole et des communes - Plaquette d'information*
Modalités de dépôt de la demande	Charte du Dossier Unique et notice d'information du CERFA	Ensemble des guichets du SIAD - Site internet de Châteauroux Métropole et des communes - Plaquette d'information*
Pièces justificatives	Selon l'arrêté du 24 juillet 2013 (cf. annexe 3)	Ensemble des guichets du SIAD - Site internet de Châteauroux Métropole et des communes - Plaquette d'information*

Les informations propres à Châteauroux Métropole

Catégories d'information	Contenu de l'information	Supports
Caractéristiques du parc social	S'appuyer sur les données du Portail Grand Public	Ensemble des guichets du SIAD - Portail Grand Public- Plaquette d'information*
Niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire qui l'intéresse	Pression de la demande	Ensemble des guichets du SIAD - Portail Grand Public
Liste des guichets d'enregistrement, relais locaux, personnes à qui s'adresser	Cf. Annexe 4	Portail Grand Public Ensemble des guichets du SIAD - Site internet de Châteauroux Métropole - Plaquette d'information*
Délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu	Tout demandeur qui le souhaite doit être reçu dans les services de son	Guichets de niveau 2 du SIAD.

après l'enregistrement de sa demande	choix dans un délai d'un mois maximum (Art. L441-2-8 du CCH). Le fait générateur de déclenchement du délai est la date de sa demande de rendez-vous.	
Critères de priorité applicables sur ce territoire	Informations sur les règles édictées spécifiquement par Châteauroux Métropole, à travers sa Convention Intercommunale d'Attribution	Ensemble des guichets du SIAD

(*) A venir

Les caractéristiques du parc social de Châteauroux Métropole

Les informations concernant le parc social ont pour objectif d'aider les ménages souhaitant faire une demande de logement, à cibler leur demande par quelques éléments de cadrage sur le parc existant et sur les délais d'attente estimés selon les secteurs géographiques et les types de logements.

Les partenaires s'accordent sur l'importance d'apporter des informations précises tout en prenant garde de ne pas « noyer » le public qui vient à la recherche d'informations.

Il est ainsi préférable de s'appuyer sur la simplicité et la fiabilité des indicateurs de qualification déjà référencés sur le Portail Grand Public.

Deux informations sont directement accessibles au demandeur potentiel via le Portail Grand Public :

- La répartition des logements locatifs sociaux de la commune par typologie (de T1 à T6 et +) ;
- La répartition des logements locatifs sociaux de la commune par organismes présents

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2017	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2017	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2017
Chambre	0	0	0
T1	42	6	11
T2	135	28	18
T3	265	34	40
T4	188	21	18
T5	50	2	6
T6 et plus	2	1	2

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2017	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2017
O.P.H.A.C DE L'INDRE	406	38
SCALIS	276	57

* Données issues du répertoire du parc locatif social (article L411-10 du code de la construction et de l'habitation) et du système national d'enregistrement de la demande locative sociale (article L441-2-1 du même code).

Exemple des données disponibles pour la commune de Déols sur le portail grand public

L'échelle communale est, dans un premier temps, privilégiée compte tenu du travail statistique à mener pour élaborer un socle d'informations. A terme, l'échelon infra-communal pourra être présenté aux demandeurs pour la commune de Châteauroux. De même, les indicateurs à communiquer aux demandeurs pourront être développés, modifiés, en fonction des retours d'expériences.

Le taux de pression de la demande en logement social

L'ensemble des partenaires du plan s'inscrivant dans le dispositif d'accueil s'appuieront sur l'information mise à disposition sur le Portail Grand Public alimentée par le Système National d'Enregistrement afin de calculer la pression de la demande :

- nombre de demandes en instance par typologie sur la commune ;
- nombre d'attributions annuelles réalisées par typologie sur la commune.

Exemple de calcul de la pression de la demande pour un T2 à Déols : Avec 28 demandes en attente (au 31/12/2017) et 18 attributions réalisées (en 2017) on compte 1,5 demandeur en attente pour un logement attribué.

Les informations personnelles du demandeur

Une fois la demande enregistrée, tout demandeur de logement social peut avoir accès aux informations personnelles de son dossier. Le demandeur est alors informé sur :

- le délai d'attente prévisionnel de sa demande,
- la décision de la commission d'attribution,
- son rang en cas d'attribution sous réserve de refus du candidat précédent.

Une priorité est donnée à l'information et la consultation des dossiers par voie électronique sur le Portail Grand Public. Le demandeur a alors accès à son dossier grâce à des identifiants personnels attribués lors de l'enregistrement de la demande de logement.
Les services enregistreurs de niveau 2 ont également accès aux dossiers personnels et peuvent renseigner les personnes qui se présentent pour savoir à quel stade en est leur demande.

3. Dispositif de communication et d'information proposé aux demandeurs

Les acteurs de l'habitat de l'agglomération s'accordent sur l'importance de diffuser un discours commun, homogène et de qualité aux demandeurs de logement social, concernant l'ensemble des informations exigées par l'article 97 de la loi ALUR et ses décrets d'application[2]. Pour ce faire Châteauroux Métropole s'appuiera, à la fois sur le Portail Grand Public (et le site Bienvéo) (cf. ci-dessous).

En plus de cela, Châteauroux Métropole mettra en place (cf. action 4) :

- Une plaquette intercommunale d'information disponible dans tous les lieux d'accueil labélisés
- Une page dédiée sur son site internet.

Support de communication	Détail des informations

Plaquette intercommunale d'information disponible dans tous les lieux d'accueil labélisés	• Procédures applicables sur le territoire
	• Fonctionnement du parc social :
	  o Liste des critères de priorité applicables selon les contingents
	  o Accès au parc et priorités
	• Résultats concernant le délai d'attente moyen à l'échelle de Châteauroux Métropole et des communes selon la typologie = pression de la demande en fonction des types de logement

Site Internet de Châteauroux Métropole	• Informations identiques à celles présentes dans la plaquette intercommunale d'attribution • Liens vers les sites des partenaires • Liens vers le site du Portail Grand Public et Bienvéo

Les plaquettes sont éditées par Châteauroux Métropole, notamment pour les personnes n'ayant pas un accès facilité à Internet. Elles permettent de synthétiser les informations clefs. Elles devront être mises à disposition du public dans tous les lieux d'accueil du territoire, dans les points d'accueil des services publics et auprès de tous les partenaires qui le souhaitent.
Le socle commun d'information à communiquer aux demandeurs est synthétisé en annexe 6.

[2] Art. L.441-2-6, L.441-2-16 et L.441-2-17

Actions à mettre en œuvre pour l'accès à l'information des demandeurs

Action 1 – Elaborer une convention règlementaire d'application du service d'information et d'accueil

Les rôles, missions et suivi de chaque partenaire du service d'information et d'accueil seront précisés et décrits dans la convention règlementaire d'application du service d'information et d'accueil : elle reprendra les rôles et missions décrits plus haut en les précisant pour chaque partenaire. Les engagements sur la qualité du service seront détaillés dans un volet spécifique, qui tiendra lieu de Charte d'accueil et d'information du territoire.

Action 2 - Mettre en place et animer un réseau et former les agents d'accueil

Temps d'échanges périodiques auxquels seront associées toutes les personnes travaillant dans les guichets d'accueil ou amenées à être en relation avec les demandeurs.
En lien le cas échéant avec les services ressources humaines des différentes communes, Châteauroux Métropole organisera des formations communes afin de renforcer les habitudes de travail en commun et de faire bénéficier d'un socle de compétence équivalent entre les différents agents.
Le contenu de cette formation portera sur :

- la présentation du cadre réglementaire ;
- le contexte local de la demande de logement social ;
- les renseignements obligatoires à fournir à tout demandeur de logement social ;
- les procédures à suivre ;
- …

Action 3 – Suivre l'activité de l'ensemble des guichets d'accueil afin d'évaluer et de réorienter à mi-parcours si besoin.

Châteauroux Métropole assure le suivi du SIAD, via un référentiel d'activité (cf. annexe 7), à intégrer dans la convention d'application du service d'information et d'accueil. Une évaluation qualitative sera menée à mi-parcours. Sur cette base, les différents acteurs pourront pérenniser ou modifier, en accord avec Châteauroux Métropole, leur inscription dans l'un des niveaux de service.

Action 4 - Produire les supports d'information (plaquette intercommunale d'information, page internet dédiée)

Afin d'harmoniser les premières informations à dispenser aux demandeurs, Châteauroux Métropole réalisera une plaquette d'information qui sera délivrée dans l'ensemble des lieux participant au SIAD.
Elle développera, en parallèle, une page dédiée « Accueil et Information du demandeur de logement social » sur son site internet.
Ces deux supports contiendront des informations similaires (cf. page précédente).

Par ailleurs, les sites internet de l'ADIL, des bailleurs, communes, réservataires pourront renvoyer vers la page internet dédiée de Châteauroux Métropole.

Organiser la gestion partagée de la demande en logement social

Afin d'améliorer l'efficacité du traitement des demandes de logement social au niveau intercommunal, la loi ALUR prévoit la mise en place d'un dispositif de gestion partagée dans chaque EPCI doté d'un Programme Local de l'Habitat[3]. Ce dispositif est destiné à mettre en commun les dossiers de demandes de logement social et les informations relatives à la situation des demandeurs et à l'évolution de leur dossier en cours de traitement.

Le dispositif de gestion partagée de la demande de logements sociaux sur Châteauroux Métropole

Pour répondre à l'obligation d'enregistrement de la demande locative sociale[4], Châteauroux Métropole et les guichets enregistreurs de l'agglomération adhèrent à la déclinaison départementale du système national d'enregistrement (cf. Annexe 2).

Le module internet « gestion partagée » du SNE permet de partager l'ensemble des informations du traitement de la demande souhaitées par les partenaires de Châteauroux Métropole et listées dans les décrets d'application de l'article 97 de la loi ALUR[5].

Il permettra ainsi de partager les informations suivantes :

- Informations partagées avec les guichets enregistreurs de l'agglomération ;
- Informations partagées avec le demandeur, à travers une connexion sécurisée au Portail Grand Public

La saisie

Les demandes sont saisies dans le SNE selon deux modalités :

- Par le demandeur lui-même, à partir du Portail Grand Public. Pour que cette demande soit effective, le demandeur doit transmettre un scan de sa pièce d'identité (ou de son titre de séjour).
- Par les guichets enregistreurs de l'agglomération, pour les dossiers papiers déposés. Il est rappelé que le demandeur a le choix, soit de déposer sa demande de logement (CERFA + Pièce d'identité) soit de déposer l'ensemble du dossier complet nécessaire au traitement de sa demande (cf. Annexe 3), en lien avec la charte de gestion du dossier unique.

La saisie des étapes du traitement de la demande

Le module Internet « gestion partagée » du SNE permettra notamment de partager l'ensemble des informations du traitement de la demande souhaitées par les partenaires de Châteauroux Métropole et listées dans les décrets d'application de l'article 97 de la loi ALUR[6],

[3] Art L.441-2-7 du CCH
[4] Art. L441-2-7 alinéa 2 du CCH
[5] Art. R. 441-2-15 du CCH
[6] Art. R. 441-2-15 du CCH

Il permettra ainsi de partager les informations suivantes :

- Demandes d'informations ou de pièces justificatives ;
- Le cas échéant, mention du caractère prioritaire de la demande,
- Désignation du demandeur, par un réservataire pour une présentation à une CALEOL ;
- Inscription à l'ordre du jour d'une CALEOL ;
- Visites de logements proposées au demandeur ;
- Examen par la CALEOL ;
- Décision de la CALEOL ;
- Positionnement du demandeur en cas d'attribution sous réserve du refus du ou des candidats précédents ;
- En cas de refus d'attribution par la CALEOL, les motifs du refus ;
- Eventuel refus du logement par le demandeur et ses motifs
- La signature du bail après attribution du logement concerné.

Le dispositif comporte la date à laquelle les informations ont été introduites, modifiées ou supprimées, ainsi que l'identification des personnes morales qui sont à l'origine de l'événement et ont introduit l'information sur sa survenance dans le dispositif de gestion partagée.

L'ensemble des guichets enregistreurs des demandes s'engage à alimenter le SNE de l'ensemble de ces données selon des modalités à définir lors de la mise en place du dispositif de gestion partagée du SNE et à traduire formellement ces modalités dans une convention d'application.

Actions à mettre en œuvre pour la gestion partagée de la demande

Action 5 – Elaborer une convention de gestion partagée

Traduire la mise en œuvre de ce dispositif de gestion partagée au travers d'une convention signée par Châteauroux Métropole et tous les partenaires associés.

Cette convention devra notamment indiquer :

- la liste et la définition précise des informations à partager (Ex : date de l'entretien individuel…)
- les règles de saisie et d'actualisation de ces informations
  - saisie directe dans le SNE ou alimentation via interface,
  - délais de saisie ou d'actualisation,
  - définition des critères paramétrables localement (situation des demandeurs, motifs de refus, …) entre acteurs
- les autres engagements de chaque partie.

Cette convention pourra être intégrée dans la Convention SIAD.

Organiser la gestion des demandes spécifiques

Le PPGD doit proposer la liste des demandeurs de logements sociaux qui justifient un examen particulier, ainsi que la composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner.

1. Les situations justifiant d'un examen particulier et leurs modalités de repérage

Les publics justifiant un examen particulier

Châteauroux Métropole et ses partenaires se donnent comme objectif la prise en compte dans les meilleurs délais des situations relevant des priorités définies dans le PDALHPD de l'Indre Les situations prioritaires recouvrent également les publics listés par le Code de la Construction et de l'Habitation (article L441-1), mis à jour par l'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté. Par ailleurs un public prioritaire spécifique au territoire a été identifié par les partenaires et dont les attributions s'effectueront uniquement sur le contingent de l'agglomération : les personnes ayant un emploi (ou entrant dans l'emploi) sur le territoire communautaire et dont le logement actuel est hors EPCI ou hors parc social.

Ce volet est très étroitement lié au travail sur les attributions menées par l'agglomération.

Des objectifs quantitatifs de prise en compte de ces publics sont définis dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Celle-ci rappelle notamment que l'effort de prise en compte de ces publics doit être partagé entre les différents réservataires.
Dans le cadre de la CIA, les partenaires et l'agglomération ont défini des critères prioritaires pour l'agglomération figurant dans la liste unifiée (art. L441-1 du CCH) et se sont accordés sur la définition d'un public prioritaire spécifique au territoire « les personnes ayant un emploi (ou entrant dans l'emploi) sur le territoire communautaire et dont le logement actuel est hors EPCI ou hors parc social ».

Les demandeurs nécessitant un examen particulier recouvrent un public plus large que les seuls publics définis comme prioritaires. Il peut s'agir de situations constatées par les bailleurs, les associations, sur le terrain et pour lesquelles il est nécessaire de réunir l'ensemble des partenaires concernés afin d'échanger sur les possibilités de traitement de ces situations.

Il peut s'agir de demandeurs handicapés relevant d'un logement PMR, de certaines familles de Gens du Voyage dans un processus de sédentarisation…

La prise en compte des situations nécessitant un examen particulier

Sur le territoire de Châteauroux Métropole, lorsque des situations nécessitant un examen particulier sont constatées, la commission « cas bloqués », inclue dans la commission de coordination, pourra se tenir. Ainsi, l'ensemble des acteurs concernés seront réunis (associations, bailleurs, Etat, Châteauroux Métropole, département…) afin de trouver une solution pour ces ménages.

La solution à apporter à ces ménages ne relève pas nécessairement du logement social, mais peut être un accompagnement social plus poussé, l'orientation vers un bail glissant, l'intermédiation locative…

Les modalités de repérage et de labélisation de ces publics

Ces publics justifiant un examen particulier pourront être labélisés comme suit :

- Pour les DALO, ils sont déclarés prioritaires et urgents par la Commission de Médiation ;
- Pour les publics prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH, dès que le SNE sera en capacité de suivre le relogement des publics prioritaires, les contingents réservataires ou les bailleurs devront préciser si le demandeur relève d'une des priorités ;
- Pour les personnes ayant un emploi (ou entrant dans l'emploi) sur le territoire communautaire et dont le logement actuel est hors EPCI ou hors parc social, l'identification pourra se faire lors de l'enregistrement de la demande, via le SNE.
- Pour les nouveaux arrivants, le dispositif d'accueil spécifique mis en place par Châteauroux Métropole pourra s'en faire le relais.
- Les CCAS de Châteauroux et de Déols sont des points d'entrée qui faciliteront l'identification et la remontée de ces publics.

Un état des lieux des relogements des publics prioritaires sera présenté annuellement à la CIL.

2. Les ménages relogés dans le cadre du NPRU

Les ménages à reloger dans le cadre du NPRU font l'objet d'une attention particulière. Afin de faciliter ces relogements, une « Charte de relogement des locataires » commune aux bailleurs a été élaborée.

A la suite d'un groupe de travail entre Châteauroux Métropole, les bailleurs, les communes, l'Etat, l'ANRU et le département, les grands principes ont été arrêtés et la Charte a été rédigée.

Les modalités de prises en compte de ces ménages sont définies dans cette Charte avec notamment la définition des instances de suivi :

- **Le groupe relogement**, qui se réunit une fois par mois, qui est piloté par Châteauroux Métropole et qui regroupe les deux bailleurs et l'Etat
- **Les comités techniques NPRU**, qui se réunit une fois par trimestre afin de suivre la mise œuvre du NPRU. Ces comités sont pilotés par Châteauroux Métropole et tous les partenaires des relogements sont réunis : la Ville de Châteauroux, la DDT, les bailleurs et la DDCSPP.
- **La commission de coordination**, à travers la commission « cas bloqués » qui pourra être sollicitée afin d'étudier des situations complexes de relogement liées au NPRU.

3. Les mutations dans le parc social

Le Plan partenarial doit préciser les moyens permettant de favoriser les mutations internes au parc de logements sociaux.

En préambule, il est rappelé que toute demande de mutation doit faire l'objet d'une demande de logement, enregistrée dans le SNE.

L'objectif de Châteauroux Métropole est que la satisfaction de la demande de mutation s'intègre dans un parcours résidentiel positif, c'est-à-dire ascendant et choisi par le ménage, au sein du parc social de l'agglomération. Cela passe autant que possible en favorisant les mutations d'un logement collectif ancien vers un logement collectif de qualité ou un logement individuel (à supposer que celui-ci présente une qualité énergétique correcte et un niveau de charge supportable pour le ménage).

Il est acté dans le plan partenarial :

- qu'aucun objectif chiffré n'a été arrêté concernant les demandes de mutations qui sont déjà une priorité pour les bailleurs ;
- que les bailleurs sociaux poursuivent les politiques volontaristes de construction de parcours avec les locataires qui en font la demande : réduction préavis, absence double loyer, transfert du dépôt de garantie par exemple,
- de s'attacher aux évolutions des situations familiales des ménages qui ne feraient pas la démarche volontaire et repérer / examiner les situations d'inadéquation du logement avec la composition du ménage, du coût du loyer par rapport aux ressources, les problématiques de vieillissement et de handicap,
- De privilégier les ménages en procédure d'expulsion pour lesquels une orientation relogement aurait été préconisée par une instance telle que la CCAPEX.

Ce volet a également été abordé dans le cadre des travaux portant sur les attributions.

4. La cotation de la demande

La loi ELAN a rendu obligatoire la mise en place d'un système de cotation de la demande. Le PPGDID précise les critères retenus ainsi que leur pondération tout en respectant les critères de priorités de l'article L441-1 du CCH. Les EPCI ont jusqu'au 31 décembre 2023 pour se mettre en conformité.

Les travaux d'élaboration de la grille de cotation ont été menés début 2023, avec une validation par la CIL le 27 juin 2023.

La cotation vise à définir de manière partenariale un système d'affectation de « points » aux demandeurs en fonction de critères de priorité (âge, ancienneté de la demande, localisation, statut familial, ressources, etc.), permettant d'établir un ordonnancement des demandeurs face à un logement disponible. Il s'agit « d'une aide à la décision participant à la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 441 tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux. Il s'applique de manière uniforme, dans son principe comme dans toutes ses modalités, à l'ensemble des demandes de logement social sur le territoire concerné » (extrait du décret du 17 décembre 2019).
Châteauroux Métropole a fait le choix d'une mise en œuvre de la cotation via le module SNE. Des temps de travail se sont tenus au premier semestre 2023 ayant abouti à la définition d'une grille (en annexe).
Il s'agira de paramétrer la grille de sorte que la cotation soit active au 1er janvier 2024.
Un bilan régulier sera nécessaire pour garantir l'appropriation de la cotation par les réservataires et les bailleurs, et pour mesurer ses effets.

Cette première grille pourra être revue à l'aune de ces bilans.

Actions à mettre en œuvre pour la mise en place de la cotation de la demande

Action 6 – Activer le système de cotation de la demande
Châteauroux Métropole respectera la date du 31 décembre 2023 pour se mettre en règle et mettre en place une grille de cotation de la demande.

5. La location voulue

Les bailleurs du territoire ont déjà mis en place une pratique similaire. Les annonces de logements disponibles sont mises en lignes. Les partenaires se sont donc accordés sur le fait de poursuivre cette pratique, compte tenu du caractère détendu du territoire.

La Loi Egalité et Citoyenneté oblige les bailleurs sociaux à publier la liste des logements vacants au plus tard le 1er janvier 2020 avec leur description et leurs conditions d'accès.

Dans cette perspective, l'Union sociale de l'Habitat (USH) a lancé un site répertoriant les offres de logements sociaux, tant à la location qu'à la vente : https://www.bienveo.fr/ qui recensera à terme, tous les logements sociaux disponibles en France.

En plus des photos et des caractéristiques du bien (surface, nombre de pièces, étiquette énergétique etc.), chaque annonce précise les plafonds de ressources à ne pas dépasser pour pouvoir faire sa demande, selon la région et la taille de la famille. Candidats et bailleurs sont ensuite mis en relation via un formulaire de contact, avant un examen attentif du dossier d'accession par l'organisme HLM.

Mise en œuvre du Plan

1. Liste des actions à mettre en œuvre

Axes du PPGDID	Actions	Qui	Quand
A. Le service d'information et d'accueil du demandeur	**Action 1 :** Elaborer une convention réglementaire d'application du Service d'Information et d'Accueil • formaliser les engagements des partenaires du SIAD	Ensemble des partenaires	1er semestre 2024
	Action 2 : Mettre en place et animer un réseau et former les agents d'accueil	Châteauroux Métropole, ADIL,communes, bailleurs sociaux, Action Logement, DDT, DDETSPP	1er ou 2e semestre 2024 Puis tous les ans
	Action 3 : Suivre l'activité de l'ensemble des guichets d'accueil afin d'évaluer et de réorienter à mi-parcours si besoin.	Châteauroux Métropole et ensemble des guichets inscrits dans le SIAD	Evaluation à mi-parcours
	Action 4 : Produire les supports d'informations • Mettre en place une plaquette commune sur le logement social dans l'agglomération • Mettre en place sur le site internet de Châteauroux Métropole une section dédiée au logement social et à l'information du demandeur • Mettre en place sur le site internet des communes et des bailleurs un lien de redirection vers la section dédiée au logement social du site internet de Châteauroux Métropole	Châteauroux Métropole, Communes Bailleurs sociaux	2e semestre 2024 Actualisation régulière si nécessaire
B. Enregistrement de la demande	**Action 5 :** Elaborer une Convention de Gestion partagée, intégrée dans la convention SIAD	Ensemble des partenaires	1er ou 2e semestre 2024

C. Demandes spécifiques	**Action 6 :** Activer le système de cotation de la demande	Ensemble des partenaires	Janvier 2024

2. Les conventions à rédiger

Rappel des conventions d'application du PPGDID :

- **Convention portant sur l'organisation du Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs de logement social :**
  - signataires : l'ensemble des guichets d'accueil du territoire de Châteauroux Métropole

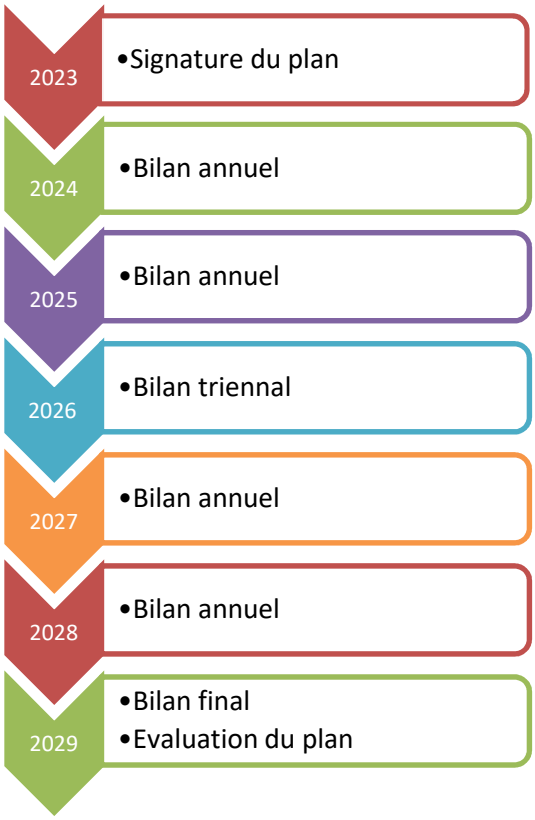
- **Convention définissant les conditions et modalités de mise en œuvre du système d'enregistrement (pouvant être intégrée à la convention SIAD) :**
  - Objet : Convention de gestion entre les services de l'Etat, Châteauroux Métropole et les guichets enregistreurs
  - Date de signature : 2e semestre 2024 (après mise en œuvre opérationnelle du module « gestion partagée »)
  - Signataires : guichets enregistreurs, services de l'Etat, Châteauroux Métropole

3. Observation et évaluation

Les modalités de suivi et de révision du plan

Châteauroux Métropole et ses partenaires suivent et font évoluer les orientations ou modalités opérationnelles définies dans le plan quand cela est nécessaire grâce à des étapes de bilan et d'évaluation. Ces différentes étapes permettront d'ajuster au plus près des réalités locales les modalités de mise en œuvre du plan et également de faire évoluer ses ambitions parallèlement à la montée en compétence des partenaires sur ces thématiques.

Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs est établi pour une durée de six ans (art.2 / CCH : R.441-2-13), au cours de laquelle des bilans sont prévus.



Procédure d'évaluation du bilan annuel :

- Chaque année, Châteauroux Métropole réalisera ce bilan qui sera soumis à la CIL pour avis et à l'EPCI pour approbation.
  - Un comité technique réunissant l'ensemble des partenaires pourrait se réunir en amont afin de préparer ce bilan.

Procédure d'évaluation du bilan triennal (2026) :

- Trois ans après son entrée en vigueur, un bilan est réalisé par Châteauroux Métropole et adressé pour avis au représentant de l'Etat et à la Conférence Intercommunale du Logement.
- Ce bilan est rendu public et entraine la révision du plan s'il y a lieu, dans les conditions prévues au II de l'article L.441-2-8.

Procédure d'évaluation du bilan final (2029)

- A 5 ½ ans après l'entrée en vigueur du plan (6 mois avant la fin de validité) : Châteauroux Métropole réalisera l'évaluation du plan et de sa mise en œuvre à laquelle sont associés l'Etat, les personnes morales associées à son élaboration et la Conférence Intercommunale du Logement. Elle est transmise au représentant de l'Etat et rendue publique.
- Au terme du plan, un nouveau plan est élaboré en fonction des résultats de l'évaluation dans les conditions prévues à l'article R. 441-2-11. Le plan est prorogé jusqu'à l'adoption du nouveau plan et, au plus, pour une durée d'un an, par la délibération de l'organe délibérant de Châteauroux Métropole engageant l'élaboration d'un nouveau plan. Cette durée est renouvelable une seule fois.

Dispositifs de suivi et d'évaluation

Le dispositif d'évaluation et de suivi permettra :

- De vérifier le bon fonctionnement du dispositif d'accueil et d'information des demandeurs et sa répartition territoriale (cf. indicateurs listés en annexe 4)
- D'analyser les évolutions de la demande à partir des données du SNE ;
- De vérifier les équilibres attendus en termes d'attribution, afin de sensibiliser si besoin les réservataires et les membres des CALEOL ;
- De vérifier la bonne prise en compte des publics prioritaires ;
- …

Châteauroux Métropole est désignée pour la centralisation des données pour qu'elle puisse réaliser les différents bilans :

- Données statistiques sur l'analyse de la demande (avec appui ADIL)

En tant que signataire de la CIA, Châteauroux Métropole disposera à ce titre d'un accès en mode consultation au SNE. Elle pourra, à ce titre, consulter les chiffres relatifs à la demande et ses évolutions pour les présenter annuellement à la Conférence Intercommunale du Logement.

- Données qualitatives sur le fonctionnement du SIAD

Les différents guichets du SIAD fourniront un bilan semestriel d'activité qu'ils transmettront à Châteauroux Métropole, sur la base des indicateurs listés en annexe 4. Ils seront formalisés sous forme d'une grille, dans la Convention portant sur l'organisation du SIAD.

Ces éléments permettront de vérifier les capacités des différents lieux labellisés et de décider d'éventuelles améliorations pour garantir aux demandeurs une qualité de service équivalente.

Annexes

Liste des annexes :

- **Annexe 1- Détails des demandes de logements sociaux par communes**
- **Annexe 2 – Le Système National d'Enregistrement (SNE) et le Portail Grand Public (PGP)**
- **Annexe 3- Liste des pièces justificatives nécessaires à l'instruction de la demande de logement locatif social (copie ou originaux)**
- **Annexe 4 – Liste des guichets enregistreurs actuels sur Châteauroux Métropole**
- **Annexe 5 - Comment sont attribués les logements sociaux ?**
- **Annexe 6 – Synthèse du socle commun d'information à communiquer aux demandeurs**
- **Annexe 7 – Indicateurs de suivi d'activités du SIAD**
- **Annexe 9 – statistiques locales sur offre, demandes, attributions 2022**
- **Annexe 10 : PAC Etat PPGDLSID et Cotation**
- **Annexe 11 : grille de cotation Châteauroux Métropole**

Annexe 1 : Chiffres clés sur l'état de la demande et des attributions dans le parc locatif social (source SNE : données 2017 et 2023)

2017

Communes *(source SNE à fin décembre 2017)*	Demandes	Dont demandes de mutations	Attributions	Pression de la demande
Ardentes	59	22	25	2,4
Châteauroux	1461	718	1122	1,3
Déols	91	40	94	1
Montierchaume	13	7	8	1,6
Le Poinçonnet	77	45	25	3,1
Saint-Maur	16	7	24	0,7
Châteauroux Métropole	1753	850	1326	1,3

2023

	Demandes 01/01/2023	Attributions 2023	Taux de pression 01/01/2023	Demandes 01/01/2022	Attributions 2021	Taux de pression 01/01/2022
Châteauroux Métropole	2049	1118	**1,8**	**1 907**	**1 097**	**1,7**
Ardentes	43	19	**2,3**	**39**	**21**	**1,9**
Arthon	nc	13		**5**	**8**	**0,6**
Châteauroux	1722	901	**1,9**	**1 592**	**889**	**1,8**
Coings	-	-		**-**	**-**	**-**
Déols	133	75	**1,8**	**109**	**89**	**1,2**
Diors	10	nc		**5**	**4**	**1,3**
Etrechet	nc	0		**7**	**2**	**3,5**
Jeu-les-Bois	nc	nc		**2**	**3**	**0,7**
Le Poinçonnet	87	44	**2,0**	**105**	**38**	**2,8**
Luant	nc	nc		**7**	**5**	**1,4**
Mâron	0	nc		**0**	**1**	**0,0**
Montierchaume	12	18	**0,7**	**10**	**8**	**1,3**
Sassierges-St-Germain	0	nc		**2**	**2**	**1,0**
St-Maur	15	24	**0,6**	**24**	**27**	**0,9**

Annexe 2 : Le Système National d'Enregistrement (SNE) et le Portail Grand Public

Le SNE, opérationnel depuis mars 2011, est le système informatique national pour l'enregistrement des demandes de logement social. Il est développé par le ministère en charge du Logement.

Le SNE permet aujourd'hui de :

- enregistrer les demandes et délivrer le numéro unique, y compris en ligne via le Portail Grand public ;
- certifier la date de dépôt des demandes et garantir ainsi leur ancienneté ;
- mettre à jour les demandes immatriculées en fonction de l'évolution de la situation personnelle des demandeurs ;
- radier les demandes, notamment au moment de l'attribution d'un logement ;
- renouveler annuellement les demandes, y compris en ligne via le portail grand public ;
- partager les pièces justificatives d'une demande entre les différents acteurs (dossier unique) : le demandeur ne donne qu'un exemplaire de ces pièces ;
- inscrire et partager les évènements (désignation pour présentation à une commission d'attribution, attribution d'un logement, ...) affectant la vie d'une
- demande (gestion partagée) : le demandeur sera à terme alerté de l'avancement du traitement de sa demande ;
- produire, via son Infocentre, des données statistiques relatives à la demande de logement social et aux attributions de logements sociaux ;
- fournir au public et aux demandeurs des informations générales sur l'offre de logements sociaux.
- Celles-ci sont disponibles sur le portail grand public dans la rubrique «statistiques»

Le Portail Grand Public :

Le SNE comprend également un Portail internet Grand Public (le site www.demande-logement-social.gouv.fr) qui permet aux demandeurs de déposer, modifier et renouveler leur demande de logement social en ligne, d'avoir accès à un annuaire des guichets enregistreurs et à des données statistiques sur la demande de logement social de l'ensemble des communes.

Il dispense les informations et fonctionnalité suivantes :

- Liste des lieux d'enregistrement
- Consultation des informations statistiques relatives au logement social par commune
- Etapes de traitement de la demande de logement
- Enregistrement de la demande en ligne, dépose des justificatifs (enregistrement dématérialisé) et obtention son numéro d'enregistrement
- Modification de la demande en ligne
- Renouvèlement de la demande en ligne

Il inclut par ailleurs, depuis juin 2017, une application smartphone (« Ma demande de logement social ») donnant la possibilité aux demandeurs de prendre en photo leurs pièces justificatives et de les déposer sous format numérique dans le système national d'enregistrement.

Annexe 3 : Liste des pièces justificatives nécessaires à l'instruction de la demande de logement locatif social (copie ou originaux)

Pièces obligatoires à produire - pour chacune des personnes appelées à vivre dans le logement :

- **Pièce d'identité** (carte nationale d'identité, passeport ou livret de famille ou acte de naissance ; le cas échéant, jugement de tutelle ou de curatelle) ;

OU

Titre de séjour en cours de validité, ou le récépissé de demande de renouvellement de titre de séjour (pour les personnes de nationalité étrangère).

Pièces complémentaires pour faciliter l'instruction - à fournir selon la situation (selon l'arrêté du 24 juillet 2013) :

Situation économique :

- Avis d'imposition de l'avant-dernière année (N-2) pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement ;

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

Personnes qui vivront dans le logement :

- attestation d'enregistrement du PACS ;
- certificat de grossesse attestant que la grossesse est supérieure à 12 semaines ;
- extrait du jugement, récépissé de saisine du JAF ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel, déclaration de rupture de PACS.

Situation professionnelle :

- bulletins de salaire des trois derniers mois ou attestation de l'employeur ;
- notification de pension de retraite ; avis de paiement ASSEDIC ;
- bulletin de la sécurité sociale (indemnités journalières) ; notification CAF/MSA (prestations sociales et familiales)
- carte d'étudiant ; avis d'attribution de bourse (étudiant boursier)
- dernier bilan ou attestation du comptable de l'entreprise évaluant le salaire mensuel perçu ou tout document comptable habituellement fourni à l'administration ;

Logement actuel :

- quittance ou à défaut attestation du bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges ou tout moyen de preuve des paiements effectués ;
- attestation de la personne qui héberge ou de la structure d'hébergement ;
- attestation d'un travailleur social, d'une association, ou certificat de domiciliation (sans-abri, camping, hôtel) ;

Motif de la demande :

- sans logement : document attestant de l'absence de logement (attestation d'un travailleur social, d'une association, ou certificat de domiciliation) ;
- logement non décent / insalubre – dangereux ou impropre à l'habitation : document établi par un service public, copie d'un jugement … démontrant l'indécence / l'insalubrité, la dangerosité du logement ;
- logement repris ou mis en vente par son propriétaire : lettre de congé du propriétaire ou jugement prononçant la résiliation du bail ;

- procédure d'expulsion : commandement de payer ou assignation à comparaître ou jugement prononçant l'expulsion ou commandement de quitter les lieux ;
- handicap : carte d'invalidité ou décision d'une commission administrative compétente (CDES, COTOREP, CDAPH) ou d'un organisme de sécurité sociale ;
- assistant maternel ou familial : agrément.

Annexe 4 : Liste des guichets enregistreurs actuels (ou à venir) sur Châteauroux Métropole

Guichet d'enregistrement	Adresse	Horaires
OPAC de l'Indre	90, Avenue Charles de Gaulle, Châteauroux	Du lundi au vendredi : 9h00-16h30
SCALIS	14-16, rue St-Luc, Châteauroux	Du lundi au jeudi : 8h30-12h30/13h30-17h30 Vendredi : 8h30-12h30/13h30-16h30
	5, rue du 8 mai 1945, Châteauroux	Lundi, mardi, mercredi et vendredi : 8h30-12h/14h-16h Jeudi : fermé le matin/14h-16h
Action Logement	45, Cours Saint-Luc, Châteauroux	Du lundi au jeudi : 9h00-12h30/13h30-17h30 Vendredi : 9h00-12h30/13h30-16h30
CCAS de Châteauroux	1 rue de la Manufacture royale, Châteauroux	Du lundi au vendredi 9h00/12h30 – 13h30/17h30
CCAS de Déols	14, Route d'Issoudun, Déols	Du lundi au jeudi : 8h30-12h/13h30-17h30 Vendredi : 8h30-12h/13h30-16h

Annexe 5 : comment sont attribués les logements sociaux ?

L'une des caractéristiques du logement social, c'est qu'un locataire ne peut pas directement signer un bail avec un organisme pour un logement de son choix. Pour obtenir un logement social, à l'inverse, **il faut d'abord en faire la demande**.

L'attribution d'un logement à un demandeur s'effectue au sein d'une « **commission d'attribution** » (la CALEOL). Composée de représentants du bailleur, (y compris un représentant de ses locataires), un représentant de l'EPCI, un représentant de la mairie où se trouve le logement et un représentant de l'Etat, **elle se réunit à intervalles réguliers** et examine trois dossiers de candidats répondant aux critères pour chaque logement disponible. Le Préfet est informé de la tenue de la CALEOL et peut y participer à sa demande.

Le maire peut proposer des candidats en fonction des logements qui lui ont été réservés, tout comme peut le faire Action Logement. L'Etat, sur le contingent préfectoral, peut proposer des candidats qui répondent aux critères des **ménages prioritaires**.

En fonction des financements qu'ils ont apportés (fourniture du terrain, subventions…), les financeurs (Etat, collectivités, Action Logement) disposent de quotas d'appartements réservés, qu'ils attribuent aux candidats locataires qui leur en font la demande, en fonction de leur situation familiale, de leurs revenus et de leur état de précarité. Ces financeurs sont appelés « **réservataires** » et disposent d'un « **contingent** ».

Pour Action Logement, les logements sont destinés aux salariés du secteur privé qui peuvent également bénéficier de dispositifs financiers pour accéder à ces logements.

Annexe 6 : synthèse du socle commun d'information à communiquer aux demandeurs

Fonctions du SIAD	3 niveaux d'informations	Les informations communiquées au public et au demandeur	Principales modalités de diffusion de l'information		
			PGP	site internet de Châteauroux Métropole, Plaquette intercommunale	Réseau des lieux labélisés
Information	**Les informations générales**	Modalités de dépôt de la demande	X	X	X
		Pièces justificatives qui peuvent être exigées	X	X	X
		Règles générales d'accès au parc locatif social, droits du demandeur	X	X	X
		Procédures applicables sur l'ensemble du territoire national	X	X	X
	Les informations propres au territoire	Caractéristiques du parc social	X	X	X
		Niveau de satisfaction des demandes exprimées	X		X
		Délai maximal où le demandeur doit être reçu – 1 mois			Guichets de niveau 2
		Liste des guichets d'enregistrements	X	X	X
		Critères de priorités applicables sur le territoire		X	X
Enregistrement **Suivi**	**Les informations nominatives**	Directement ou sur demande, accès aux informations contenues dans sa demande telles qu'elles ont été enregistrées et, le cas échéant, modifiées par ses soins ou rectifiées par un intervenant habilité à cet effet eu vu des pièces justificatives fournies par le demandeur	X		X
		Principales étapes du traitement de sa demande	X		X

Annexe 7 : Indicateurs de suivi d'activités du SIAD

Les indicateurs de suivi d'activité doivent pouvoir permettre de mesurer de manière harmonisée le travail des différents guichets.
Chaque lieu d'accueil s'engage à suivre son activité selon le référentiel partagé (à formaliser dans la convention réglementaire portant sur le Service d'Information et d'Accueil).

Pour l'ensemble des partenaires inscrits dans le SIAD (liste non exhaustive) :

- Nombre mensuel de sollicitations physiques
- Motifs de la venue :
  - Retrait de dossier
  - Informations diverses
  - Demande de rendez-vous
- Nombre mensuel d'appels
  - Objets de l'appel
- Nombre de documents fournis mensuellement

Pour les guichets de niveau 2 (liste non exhaustive) :

- Nombre de demi-journées d'ouverture
- Nombre d'accueils (toutes demandes liée au logement social confondues)
- Délai moyen pour obtenir un rendez-vous
- Nombre d'appels téléphoniques reçus
- Nombre de dossiers enregistrés / renouvelés / modifiés
- Courriers reçus
- Informations personnelles fournies sur le suivi de la demande : 0/N
- Nombre d'entretiens réalisés
  - Dont nouvelles demandes
  - Dont renouvellement
- Durée moyenne de l'entretien
  - Dont nouvelles demandes
  - Dont renouvellement
- Nombre de demandeurs en ligne reçus
- Nombre de demandeurs en ligne conseillés par téléphone
- Statistique SNE par guichet
- …

Annexe 8 : Caractéristiques de l'offre, la demande et des attributions 2022 sur Châteauroux Métropole

adil de l'Indre

16 490 logements au 1er janvier 2023 dont 8810 sur l'agglo.

- 274 logements en 2022 (-400 en 2021)
  - 81 logements vendus
  - 91 démolis
  - 102 en projet de démolition
- + 143 nouveaux logements (+94 en 2021) dont 38 rachats de patrimoine
- = - 131 logements (-306 en 2021)

- 54 logements sur Châteauroux Métropole
  - 83 démolitions + 66 NPRU ajoutés au stock non reloué à démolir + 14 ventes
  - 73 nouveaux logements + achat de 38 existants

Des démolitions également en rural

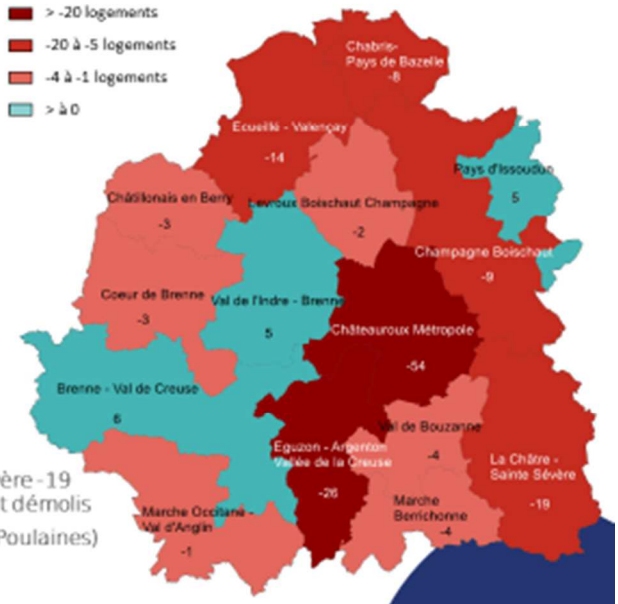
- Eguzon-Argenton -26 logements et La Châtre-Ste-Sévère -19 suite à non relocation de 20 + 14 lots prochainement démolis
- Chabris-Pays de Bazelle -8 logements (démolitions à Poulaines)
- 9 territoires perdent 1 à 14 logements (effet ventes)

Un développement suite à construction (32 logements)

- Brenne Val de Creuse (+6), Val de l'Indre Brenne (+5), Pays d'Issoudun (+5)

Un marché moins offreur

Nouveaux logements / sortis du parc (ventes, démolitions)



Cartographie ADIL36

adil de l'Indre

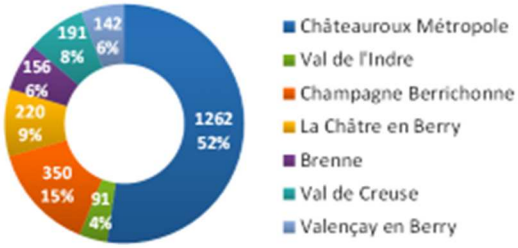
Châteauroux Métropole

	2013	2023
• Logements HLM	9 129	8810
• Logements vacants	381	70
• Attributions	1367	1118
• Locataires sortants	1468	1262
• Demandes	1429	2049
• Taux de pression	1,0	1,8

adil de l'Indre

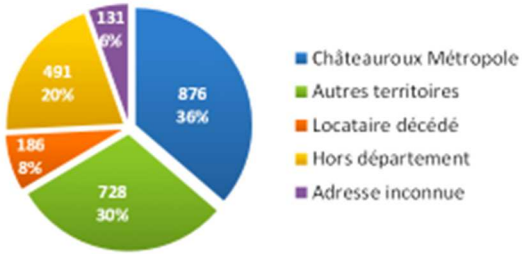
Les mobilités sur le territoire

52% des départs issus de Châteauroux Métropole



- Châtx M. : 1262 locataires sortants + 43 départs (+3.5%)
- Territoires ruraux : 1150 sortants - 112 départs (-9%)

2/3 des locataires restent dans l'Indre



- 20% quittent le département 491 ménages / 538 en 2021 (-9%)
- 6% sans laisser d'adresse 131 locataires / 89 en 2018

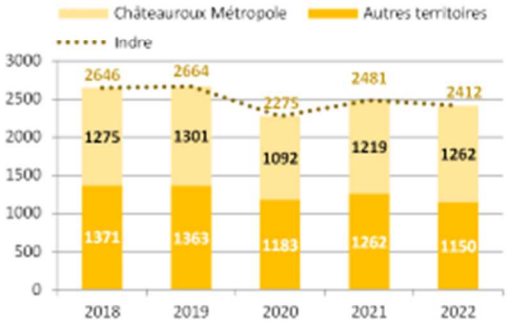
adil de l'Indre

Les locataires sortants

Le contexte économique incertain a freiné la mobilité des locataires…

2412 locataires ont quitté leur logement en 2022

-69 congés (-3%) par rapport à 2021

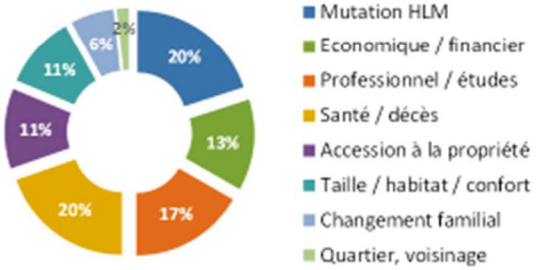


adil de l'Indre

Deux sortants sur dix déménagent au sein du parc social (20%)

- 20% des départs consécutifs à des problèmes de santé ou à un décès (+2 points)
- Stabilité des motifs conjoncturels :
  - Motif professionnel (17%)
  - Difficultés financières (13%)
- Nouveau recul de l'accession à la propriété à 11% (-1 point).

Les motifs de départ



Non compris : 22% de motifs «autres» ou non renseignés (+8 points)

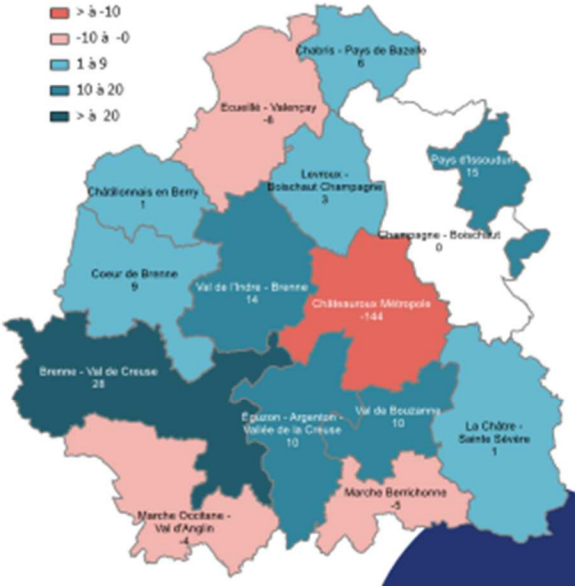
adil de l'Indre

Ralentissement du déficit entre attributions et locataires sortants (-64 ménages)

- L'augmentation des attributions sur Châteauroux Métropole n'a pas compensé celle des départs : perte de 144 locataires
- En rural : recul des départs + stabilité des attributions = gain de 80 locataires

Les flux entrants et sortants

Nb d'attributions – nb de départs



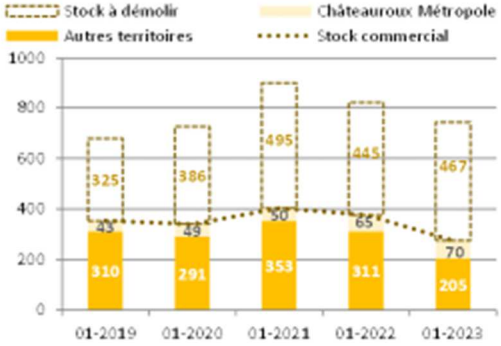
Cartographie ADIL36

adil de l'Indre

La vacance poursuit sa décrue

- Vacance commerciale : 275 logements 101 de moins sur un an (- 27%)
- Taux de vacance départemental : 1.7% du parc proposé à la location
- Hors stock commercial : 467 logements vides à démolir (+99)
- Vacance totale : 1280 logements 9 de moins (-0,7%) après 81 démolitions
- Représente 7.5% de la totalité du patrimoine HLM

La vacance commerciale



Vacance commerciale : logements vacants depuis au moins trois mois proposés à la location (hors stock vacant à démolir et vacance technique)

adil de l'Indre

Une reprise depuis deux ans sur Châteauroux Métropole

- +20 logements vacants en deux ans mais stock contenu à 70 vacants (0.8% de l'offre)
- 294 logements vides retirés de l'offre : 63% des lots à démolir dans le département
- Quartier St-Jean : 28 logements vacants 226 appartements à démolir
- Exceptionnel pour le quartier St-Denis : 10 logements vides (+9)
- 70% des logements vacants de l'agglomération sont des type 4 et + : seulement un quart des demandes en attente

La vacance par quartier

	1er janvier 2019	2020	2021	2022	2023	/ parc
Beaulieu	1	2	4	8	3	0,3%
Belle Isle	0	0	0	0	0	0,0%
Bourie-Pointerie	1	0	0	0	0	0,0%
Centre ville	1	1	2	10	6	0,7%
Bitray-Fontchoir	1	0	3	0	0	0,0%
Grands Champs	2	0	0	0	4	0,9%
St Jacques	1	0	1	2	6	0,4%
St Christophe	0	1	1	1	0	0,0%
St Denis	1	1	2	1	10	1,3%
St Jean	10	17	19	22	28	2,8%
Touvent	0	7	0	0	0	0,0%
Vaugirard	25	18	17	19	8	2,2%
Châteauroux	43	47	49	63	65	0,9%
Déols	0	0	0	0	2	0,3%
Le Poinçonnet	0	0	0	0	1	0,4%
St-Maur	0	0	0	2	0	0,0%
Autres communes	0	2	1	0	2	0,5%
Châteauroux Métropole	43	49	50	65	70	0,8%

Cadrage général

AFIDEM

Pression de la demande

Associations incluses

	Demandes 01/01/2022	Attributions 2021	Taux de pression 01/01/2022	Demandes 01/01/2021	Attributions 2020	Taux de pression 01/01/2021	Demandes 01/01/2020	Attributions 2019	Taux de pression 01/01/2020	Demandes 01/01/2019	Attributions 2018	Taux de pression 01/01/2019	Demandes 01/01/2018	Attributions 2017	Taux de pression 01/01/2018	Demandes 01/01/2017	Attributions 2016	Taux de pression 01/01/2017	Demandes 01/01/2016	Attributions 2015	Taux de pression 01/01/2016
Châteauroux Métropole	2049	1118	1,8	1907	1097	1,7	1963	970	2	2023	1219	1,7	1964	1326	1,5	1751	1323	1,3	1565	1415	1,1
Ardentes	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Arthon	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Châteauroux	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Levroux	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Déols	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Diors	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Heugnes	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Mézières	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Neuvy-Pailloux	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Le Poinçonnet	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Saint-[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Tilly-[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Vineuil-d'Indre	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Les Vergers de Vineuil	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Villedieu	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

nc : secret statistique compris entre 1 et 9

année	demandes	attributions	pression
2022	2049	1118	1,8
2021	1907	1097	1,7
2020	1963	970	2
2019	2023	1219	1,7
2018	1964	1326	1,5
2017	1751	1323	1,3
2016	1565	1415	1,1

Un taux de pression de la demande qui augmente depuis 4 ans.
Le taux de 2 au 1er janvier 2021 est à relativiser car il correspond aux demandes de l'année 2020 (contexte Covid).

adil 36

Quelle est la demande à satisfaire ?

AFIDEM hors asso.

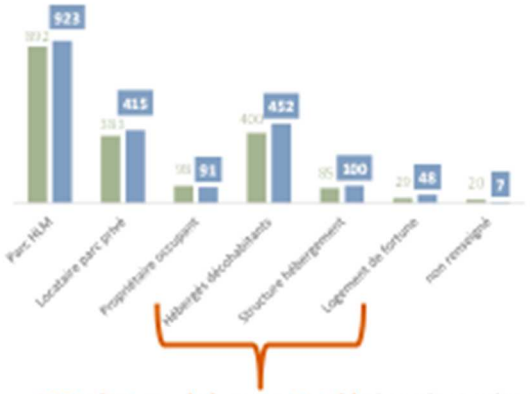
44% des demandeurs occupent déjà un logement HLM
=> demande de mutation

Châteauroux Métropole *Unité : nombre et %*	Locataires HLM		Demandeurs externes		Total demandeurs
Demandes à satisfaire au 01/01/2022	892	47%	1 015	53%	1 907
Demandes à satisfaire au 01/01/2023	923	44%	1 163	56%	2 086

Profil des demandeurs en attente

AFIDEM hors asso.

Statut d'occupation



29% n'ont pas de logement stable (600 demandeurs / 514 au 01/01/2022)

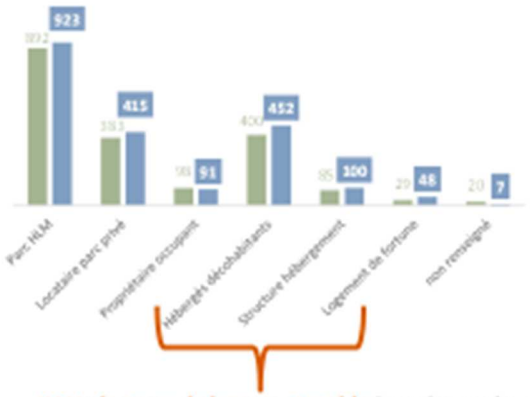
Châteauroux Métropole Unité : nombre et %	Parc HLM		Locataire parc privé		Propriétaire occupant		Hébergés décohabitants		Structure hébergement		Logement de fortune		non renseigné		Total demandeurs
Demandes à satisfaire au 01/01/2022	892	47%	383	20%	98	5%	400	21%	85	4%	29	2%	20	1%	1 907
Demandes à satisfaire au 01/01/2023	923	45%	415	20%	91	4%	452	22%	100	5%	48	2%	7	0%	2 036

adil 36

Profil des demandeurs en attente

AFIDEM hors asso.

Statut d'occupation



29% n'ont pas de logement stable (600 demandeurs / 514 au 01/01/2022)

Châteauroux Métropole Unité : nombre et %	Parc HLM		Locataire parc privé		Propriétaire occupant		Hébergés décohabitants		Structure hébergement		Logement de fortune		non renseigné		Total demandeurs
Demandes à satisfaire au 01/01/2022	892	47%	383	20%	98	5%	400	21%	85	4%	29	2%	20	1%	1 907
Demandes à satisfaire au 01/01/2023	923	45%	415	20%	91	4%	452	22%	100	5%	48	2%	7	0%	2 036

adil 36

Profil des demandeurs en attente

AFIDEM hors asso.

Composition familiale

Châteauroux Métropole Unité : nombre et %	Personne seule		Ménage 2 adultes minimum sans enfant		Ménage 2 adultes minimum avec enfants		Foyer monoparental		Total demandeurs
Demandes à satisfaire au 01/01/2022	1 007	53%	199	10%	259	14%	442	23%	1 907
Demandes à satisfaire au 01/01/2023	1 026	50%	199	10%	275	14%	536	26%	2 036

+94 familles monoparentales en attente d'un logement HLM (+21%)

Âge

Châteauroux Métropole Unité : nombre et %	Moins de 30 ans		30 à 59 ans		Plus de 60 ans		Âge moyen
Demandes à satisfaire au 01/01/2022	545	28%	1007	53%	357	19%	45 ans
Demandes à satisfaire au 01/01/2023	575	28%	1 124	55%	337	17%	42 ans

adil 36

Profil des demandeurs en attente

AFIDEM hors asso.

Situation professionnelle

Châteauroux Métropole Unité : nombre et %	Emploi		Sans emploi		Etudiants / apprentis		Autres situations prestations sociales, retraites ...		Total demandeurs
Demandes à satisfaire au 01/01/2022	672	35%	268	14%	90	5%	877	46%	1 907
Demandes à satisfaire au 01/01/2023	745	37%	239	12%	83	4%	969	48%	2 036

- **48% des demandeurs en attente sont inactifs**
- **37% des demandeurs HLM occupent un emploi**

Niveaux de ressources

Châteauroux Métropole Unité : nombre et %	< au plafond PLAI		< au plafond PLUS		> au plafond PLUS		non renseigné		Total demandeurs
Demandes à satisfaire au 01/01/2022	1307	69%	345	18%	104	5%	151	8%	1 907
Demandes à satisfaire au 01/01/2023	1 378	68%	341	17%	82	4%	235	12%	2 036

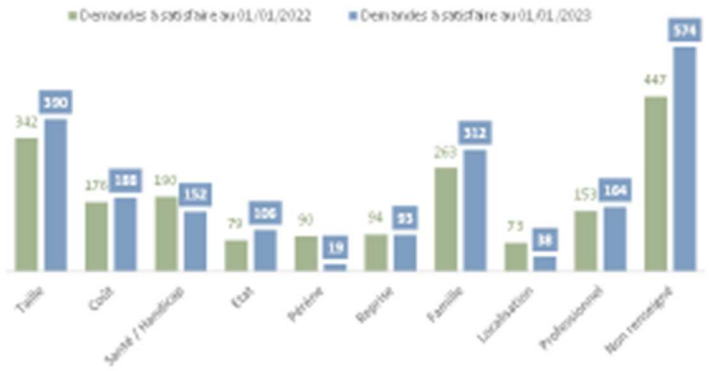
adil 36

Au 1er janvier 2023, le plafond PLAI est de 12032 € pour 1 personne (RFR N-2)

Profil des demandeurs en attente

AFIDEM hors asso.

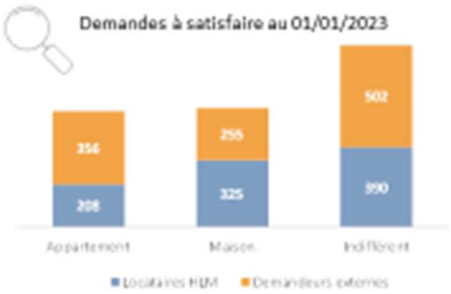
Motifs de la demande



Les recherches des demandeurs en attente

AFIDEM hors asso.

Châteauroux Métropole Unité : nombre et %	Type 1		Type 2		Type 3		Type 4		Type 5 et +		Total demandeurs
Demandes à satisfaire au 01/01/2022	222	12%	578	30%	657	35%	383	20%	87	5%	1 907
Demandes à satisfaire au 01/01/2023	250	12%	589	29%	709	35%	401	20%	98	5%	2 036



35% des demandeurs qui occupent déjà un logement HLM, candidatent pour l'obtention d'une maison.

Les attributions de logements en 2022

AFIDEM hors asso.

63% des locataires entrants sont des ménages externes au parc social

Châteauroux Métropole *Unité : nombre et %*	Locataires HLM		Demandeurs externes		Total demandeurs
Attributions 2021	370	47%	727	66%	1 097
Attributions 2022	**399**	**37%**	**687**	**63%**	**1 086**

Profil des locataires entrants

AFIDEM hors asso.

Statut d'occupation

38% des locataires entrants n'avaient pas de logement stable (411 locataires entrants /454 en 2021)

Châteauroux Métropole *Unité : nombre et %*	Parc HLM		Locataire parc privé		Propriétaire occupant		Hébergés décohabitants		Structure hébergement		Logement de fortune		non renseigné		Total attributions
Attributions 2021	370	34%	187	17%	52	5%	336	31%	109	10%	9	1%	34	3%	1 097
Attributions 2022	**399**	**37%**	**199**	**18%**	**69**	**6%**	**296**	**27%**	**107**	**10%**	**8**	**1%**	**8**	**1%**	**1086**

Profil des locataires entrants

AFIDEM hors asso.

Composition familiale

Châteauroux Métropole Unité : nombre et %	Personne seule		Ménage 2 adultes minimum				Foyer monoparental		Total demandeurs
			sans enfant		avec enfants				
Attributions 2021	535	49%	100	9%	148	13%	314	29%	1 097
Attributions 2022	553	51%	90	8%	151	14%	292	27%	1 086

Âge

Châteauroux Métropole Unité : nombre et %	Moins de 30 ans		30 à 59 ans		Plus de 60 ans		Âge moyen
Attributions 2021	392	36%	580	53%	125	11%	38 ans
Attributions 2022	345	32%	567	52%	174	16%	41 ans

Profil des locataires entrants

AFIDEM hors asso.

Situation professionnelle

Châteauroux Métropole Unité : nombre et %	Emploi		Sans emploi		Etudiants / apprentis		Autres situations prestations sociales, retraites...		Total demandeurs
Attributions 2021	475	43%	117	11%	48	4%	457	42%	1 097
Attributions 2022	456	42%	102	9%	67	6%	461	42%	1 086

Niveaux de ressources

Châteauroux Métropole Unité : nombre et %	< au plafond PLAI		< au plafond PLUS		> au plafond PLUS		non renseigné		Total demandeurs
Attributions 2021	811	74%	215	20%	33	3%	38	3%	1 097
Attributions 2022	817	75%	216	20%	22	2%	31	3%	1 086

>> 192 locataires entrants ont des ressources correspondant au 1er quartile (7556€)

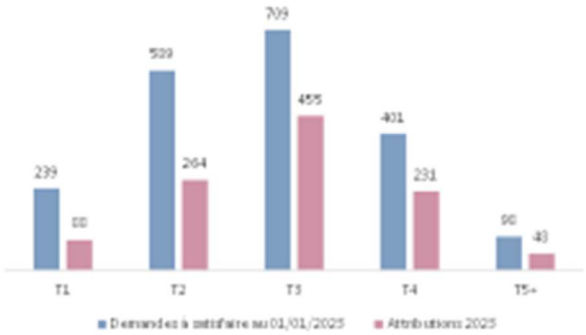
		2021			2022			Evolution 2021/2022		
		Montant 1er quartile	Hors QPV 1er quartile*	En QPV Quartiles 2, 3 et 4	Montant 1er quartile	Hors QPV 1er quartile*	En QPV Quartiles 2, 3 et 4	Montant 1er quartile	Hors QPV 1er quartile	En QPV Quartiles 2, 3 et 4
Indre (36)	CA Châteauroux Métropole	6 806	14,1%	73,4%	7 556	17,5%	70,3%	11,0%	3,4%	-3,1%

Les logements attribués en 2022

AFIDEM hors asso.

Logements attribués

Châteauroux Métropole (unité : nombre et %)	Type 1		Type 2		Type 3		Type 4		Type 5 et +		Total demandeurs
Attributions 2021	132	12%	282	26%	409	37%	224	20%	50	5%	1 097
Attributions 2022	88	8%	264	24%	455	42%	231	21%	48	4%	1 086



adil 36

Profil des locataires entrants

AFIDEM hors asso.

Réservataires	2021	2022
Hors contingent	964	970
Action Logement	31	26
Contingent préfet prioritaires (hors fonctionnaires et agents publics de l'Etat)	89	88
Contingent préfet fonctionnaires et agents publics de l'État	6	
Contingent EPCI	1	0
Contingent commune	5	2
Contingent autres réservataires	1	0
Total	1097	1086

Rappel Loi LEC

Pour l'ensemble des réservataires : 25% de leurs logements doivent être attribués au publics prioritaires dont personnes handicapées et DALO (taux porté à 95% pour l'Etat)

Profil des locataires entrants

	Demandes à satisfaire		Attributions	
	01/01/2022	01/01/2023	2021	2022
DALO	-	0	1	0
Handicap => Inadapté handicap	164	152	66	93
1er quartile	455	-	172	192
Logement non décent	41	68	11	12
Logement non décent avec au moins un personne à charge	22	-	5	
Logement non décent avec au moins un mineur	-	-	-	
Logement indigne	38	38	11	nc
Sur occupation	-	-	-	-
Loyer trop élevé	176	188	73	54
CDD ou intérim ou stage	55	-	23	-
Chomage longue durée	-	-	-	-
Violences au sein du couple ou mariage forcé	-	-	-	-
Violences familiales	19	28	19	11
Victimes de viol	-	-	-	-
Sortie de prostitution	-	-	-	-
Traite des êtres humains ou proxénétisme	-	-	-	-
Sur occupation avec au moins un mineur	-	-	-	-
Logement temporaire	14	22	14	-
Occupant sans titre	-	-	-	-
Logé en logement foyer, résidence sociale, pension de famille	25	25	22	107
RHVS	1	2	1	
Structure d'hébergement	45	60	78	
A l'Hôtel	11	10	-	
Centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre materne	2	2	8	
Appartement de coordianation thérapeutique	1		-	
Sans abris, habitat de fortune, bidonville	19	31 (sans abris)	1	8
Squat	5	nc	-	
Camping	4	nc	1	
Habitat mobile	1	10	-	
Chez parents ou enfants	234	236	202	296
Chez un particulier	148	162	111	
Procédure d'expulsion	1	-	-	-
En procédure d'expulsion	8	14	5	nc

Annexe 9 : Porter à connaissance de l'Etat sur PPGDLSID et Cotation

- **Le PAC PPGDLSID du 23 mars 2015 :**

Annexe : Porter-à-connaissance du PPGDLSID de Châteauroux Métropole

I Le cadre réglementaire d'élaboration du PPGDLSID

Les principaux textes de références qui encadrent l'élaboration et le contenu du PPGDLSID sont les suivants :

Textes de références :

- loi n°2014-366 du 24 mars 2014
- article L 441-2-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- article R 441-2-10 et suivant du *CCH* ;
- décret n° 2015-524 du 12 mai 2015 relatif au contenu, aux modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du PPGDLSID ;
- décret n° 2015-523 du 12 mai 2015 relatif au dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur ;
- décret n° 2015-522 du 12 mai 2015 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande locative sociale.

a) Le contenu du PPGDLSID :

Le décret du 12 mai 2015 détermine deux types de mesures, les mesures obligatoires ou facultatives. Les mesures obligatoires sont détaillées en partie III.

Au titre des mesures facultatives, le plan peut aborder le point suivant, à titre expérimental, sur son territoire :

- la mise en place d'un dispositif de location choisie qui permettrait aux personnes de cibler leurs demandes, sur des logements identifiés.

b) Modalités d'élaboration :

La procédure d'élaboration du plan a été engagée par la délibération de l'EPCI susvisée. Cette délibération devait fixer les modalités d'association des communes membres et des bailleurs sociaux présents sur le territoire.

Il est à noter que, dans ce cadre, la délibération transmise se contente de rappeler le contenu du texte de loi, sans indication sur les modalités d'association des communes et des bailleurs. Il est rappelé que le président de l'EPCI devra désigner, sur proposition des bailleurs sociaux présents sur le territoire, le représentant de chacun d'eux qui sera associé à l'élaboration du plan.

De même, cette délibération contient peu d'éléments sur l'organisation des travaux ; elle rappelle, simplement, la date butoir et réglementaire du 31 décembre 2015, pour l'élaboration du plan. Du point de vue de l'État, il est indiqué que cette date est importante, mais qu'une tolérance de quelques mois sera accordée, compte-tenu de la parution tardive des décrets.

Cité Administrative – CS 30613 – 36020 CHATEAUROUX CEDEX
Téléphone standard : 02 54 53 82 00 - Télécopie : 02 54 53 82 17 - Site internet http://www.indre.gouv.fr

Nos bureaux sont ouverts au public du lundi au vendredi de 09h à 11h30 et de 14h à 16h30 – Nous vous conseillons de prendre rendez-vous

c) Articulation du PPGDLSID avec le PLH :

Châteauroux Métropole possède un PLH qui prend fin en 2018.

Le PPGDLSID devra s'articuler avec les plans et programmes existants tels que le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU), le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), le PLH et le Plan Local d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de l'Indre (PLALHPD), notamment afin de favoriser le lien entre l'offre et la demande de logement sur le territoire de l'agglomération. Il pourra, également, s'appuyer sur d'autres documents contractuels, tels que le contrat de ville de Châteauroux Métropole.

II Données sur la gestion de la demande et l'information des demandeurs

L'élaboration du PPGDLSID et, à terme, l'élaboration par la CIL d'une stratégie sur le peuplement supposent la possibilité de pouvoir se fonder sur des données objectives, permettant d'arriver à des conclusions partagées.

Pour cette raison, il sera nécessaire, pour Châteauroux Métropole, de travailler sur ces données, qu'elle devra recueillir en partenariat avec l'ensemble des acteurs : communes, bailleurs sociaux, Association de gestion du Fichier de la Demande de Logement social (AFIDEM).

L'ensemble des logements sociaux est répertorié dans le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS).

Ce document peut être transmis par la DDCSPP de l'Indre, par voie informatique, sur demande. L'enquête est mise à jour, chaque 31 décembre de l'année écoulée. Elle permet une analyse fine du nombre de logements sociaux, par communes, typologies, types de prêts.

Le nombre de logements sociaux présent sur le territoire de Châteauroux Métropole, d'après le RPLS au 1er janvier 2014, est de 9488, dont environ 25 % de logements réservés par le préfet.

Ces données sont également consultables en ligne sur le site. www.demande-logement-social.gouv.fr .

La principale étude, sur les ménages présents dans le parc social, est l'enquête intitulée « Occupation du Parc Social ». Elle peut être communiquée par l'USH Centre et comporte des données sur les quartiers prioritaires.

S'agissant de la demande locative sociale, la principale source de données pouvant être utilisée est l'Infocentre du Système National d'Enregistrement (logiciel SNE). L'AFIDEM a la charge, par convention, de fournir des données statistiques concernant le nombre de demandeurs, ainsi que leurs profils. Mes services ont accès à ces données et pourront ainsi vous les communiquer sur simple demande.

Le vivier de ménages du contingent préfectoral est géré par la DDCSPP (par l'intermédiaire éventuel des services sociaux, du conseil départemental et des communes). Courant 2016, l'application Système Priorité Logement (logiciel SYPLO) sera utilisée, pour gérer le contingent préfectoral. Pour information, l'utilisation du contingent préfectoral, est pour le moment, dérisoire (3 ménages relogés ces 6 derniers mois dans l'Indre).

Enfin, sur l'ensemble du département, 19 dossiers ont été déposés en 2014 pour un recours DALO et 3 ménages ont été reconnus prioritaires.

III Enjeux et priorités de l'État

a) Informer les usagers de façon homogène :

Cette action est au cœur du plan ; elle peut s'analyser de deux façons :

1. Afin qu'il soit possible d'informer le demandeur sur les règles d'attributions, les procédures d'instruction des demandes doivent être le plus harmonisées possible, entre les différents guichets enregistreurs, notamment sur l'ordre des différentes étapes de traitement d'une demande (constitution du dossier et type de pièces, visite du logement et signature du bail).

2. Le demandeur doit pouvoir être informé de l'avancement de son dossier, mais aussi de l'existence des différents réservataires susceptibles de lui proposer un logement ainsi que de la répartition géographique des logements et les délais d'attente.

b) Partager les informations sur le dossier des demandeurs (le fichier partagé) :

L'enjeu est de rendre les processus d'attribution plus transparents, en évitant que la demande soit captive au niveau des bailleurs (constitution de fichiers séparés) ; en effet, dans le cadre d'une gestion cloisonnée de la demande, les ménages les plus solvables peuvent recevoir plusieurs propositions de logements, alors que certains ménages auront des difficultés à accéder au parc social.

Cet enjeu a, pour corollaire, une certaine harmonisation des pratiques au niveau :

1. de l'instruction des dossiers ;

2. des modalités de renseignement du fichier partagé des demandeurs afin de partager les informations.

c) Coordonner le plan avec les dispositifs déjà existants :

Le plan devra prendre en compte le droit de réservation du préfet. L'articulation entre les deux dispositifs devra être réalisée, en premier lieu, au niveau de la mise en place du fichier partagé, puisque l'État, en tant que réservataire, aura accès aux diverses informations, concernant l'instruction des dossiers et devra également renseigner le fichier.

La mise en place du dossier unique (démarche visant à rendre la constitution du dossier de demande de logement social unique et permettant l'accès courant aux données de leur dossier par les intéressés), préalable à la mise en place du fichier partagé, aura lieu au cours de l'année 2016 (les conventions relatives sont en cours de signature). Les règles de fonctionnement du dossier unique peuvent vous être communiquées par mes services.

En deuxième lieu, le contingent préfectoral et l'instance de relogement prévue par le plan doivent s'articuler.

Cité Administrative – CS 30613 – 36020 CHATEAUROUX CEDEX
Téléphone standard : 02 54 53 82 00 - Télécopie : 02 54 53 82 17 - Site internet http://www.indre.gouv.fr

Nos bureaux sont ouverts au public du lundi au vendredi de 09h à 11h30 et de 14h à 16h30 – Nous vous conseillons de prendre rendez-vous

IV Les préconisations et attentes des services de l'État :

Sur la base des items cités dans le décret, les préconisations suivantes doivent permettre de répondre aux différents enjeux :

- *1- Les modalités d'enregistrement de la demande et la répartition territoriale des guichets enregistreurs .*

  Une cartographie des lieux d'enregistrement et de leurs fonctions doit être réalisée. Ces modalités d'enregistrement seront corrélées aux avenants des conventions que le préfet signera, avec l'ensemble des guichets, suite à la mise en place du dossier unique.

- *2- Fixer le délai maximal dans lequel un demandeur qui le souhaite doit être reçu*

  Au vu de la faible tension sur la demande de logement social, l'objectif de réduction du délai maximal réglementaire, fixé à un mois, pourrait être réduit, avec un objectif à 15 jours.

- *3- La mise en place d'un dispositif de gestion partagée des dossiers ; fonctions assurées par ce dispositif, modalités de pilotage et calendrier de mise en œuvre.*

  Il est préconisé de s'appuyer sur le Système National d' Enregistrement de la demande de logement social (SNE), outil national et réglementaire. Un plan de déploiement du module complémentaire du dossier unique sera mis en place et des groupes de travail bailleurs/réservataires permettront d'aboutir à l'élaboration de conventions de gestion partagée. Le calendrier de déploiement doit nécessairement correspondre à celui du déploiement du module complémentaire du SNE.

- *4- Les modalités de qualification du parc social*

  La qualification du parc social doit permettre une connaissance approfondie du nombre de logements, de leur typologie, par commune ou par quartier.

  Le plan devra fixer les moyens qui seront mobilisés, pour réaliser cette qualification.

  Il est, dans un premier temps, préconisé de s'appuyer sur le RPLS et les informations dont disposent les bailleurs sociaux sur leur propre parc. Réaliser un focus spécifique au niveau des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) est indispensable.

  Au niveau des indicateurs de suivi, l'objectif est de pouvoir identifier clairement les informations propres aux QPV, distinctement de celles propres à la communauté d'agglomération, prise dans sa totalité.

- *5- Les indicateurs utilisés pour calculer le délai d'attente moyen pour obtenir l'attribution d'un logement.*

  Le site national permet de connaître le nombre de demandes sur chaque commune et le nombre d'attributions réalisées par typologie de logements.

  Les données permettent de montrer que, pour la grande majorité des dossiers, sur Châteauroux Métropole, l'ancienneté d'une demande satisfaisante excède rarement 3 mois.

  –

- *6- Les règles relatives à l'information du demandeur sur le contenu de son dossier.*

  Le demandeur devra avoir des informations sur les caractéristiques du parc social, le niveau de satisfaction des demandes, les principales étapes de leur traitement et les modalités ultérieures d'accès à l'information sur leur avancement, les personnes morales intervenant dans le processus d'attribution et les critères de priorité applicables.

  Le demandeur devra avoir accès, à tout moment, directement ou sur demande, selon son choix, aux informations contenues dans sa demande enregistrée et, le cas échéant, modifiée par ses soins ou rectifiée par un intervenant habilité, au vu des pièces justificatives fournies.

  Le demandeur devra recevoir, après le dépôt de sa demande, des informations sur la décision de la commission d'attribution, sa position sur la liste d'attente, une description précise du logement proposé et les conséquences d'un éventuel refus.

  Le demandeur devra être informé que les pièces fournies sont consultables par l'ensemble des bailleurs sociaux et des réservataires.

- *7- La mise en place d'un service d'accueil et d'information des demandeurs et le contenu de l'information délivrée au demandeur, en précisant la liste des organismes et services participant à celui-ci et les missions particulières du lieu d'accueil commun (item 2 et 7 du décret).*

  Un groupe de travail devra fixer quelles informations doivent ou peuvent être délivrées par un guichet. Cette action est liée à celle relative aux indicateurs qui seront utilisés pour calculer le délai d'attente moyen d'un logement. Homogénéiser, ensuite, l'ensemble des informations données aux usagers, grâce à des actions de communication, constitue l'objectif final de cette action.

  Au moins un lieu d'accueil physique doit être prévu. L'ensemble des partenaires doit concourir au fonctionnement de ce lieu d'accueil. Il faudra veiller à ce que les informations transmises aux usagers soient exhaustives et neutres.

  Dans un premier temps, il est fortement préconisé de recenser les guichets assurant déjà une fonction d'accueil du public (communes, bailleurs, réservataires) et de les lister dans le plan. Ces lieux pré-existants devront respecter le délai maximal d'un mois pour recevoir un demandeur. En cas d'impossibilité du demandeur d'accéder à internet, le cas échéant, un accompagnement particulier devra être assuré par le guichet enregistreur.

Cité Administrative – CS 30613 – 36020 CHATEAUROUX CEDEX
Téléphone standard : 02 54 53 82 00 - Télécopie : 02 54 53 82 17 - Site internet http://www.indre.gouv.fr

Nos bureaux sont ouverts au public du lundi au vendredi de 09h à 11h30 et de 14h à 16h30 – Nous vous conseillons de prendre rendez-vous

- *8- La liste des situations de demandeurs devant faire l'objet d'un examen particulier et l'instance chargée d'examiner ces situations.*

  Il s'agit d'un enjeu fort, rappelé au III du présent porter à connaissance. Afin de ne pas multiplier les dispositifs, l'instance, chargée d'examiner les situations, pourra aussi instruire celles relevant des accords collectifs et des mutations internes. Les situations suivantes devront faire l'objet d'une considération toute particulière :

  - en priorité les personnes issues de la communauté des gens du voyage (avec un objectif de sédentarisation dans un logement social classique) ;
  - les personnes déclarées prioritaires au titre du DALO/DAHO (droits au logement ou à l'hébergement opposables) ;
  - les personnes sans domicile fixe ;
  - les personnes issues des dispositifs d'hébergement d'urgence ;
  - les femmes victimes de violences ;
  - les familles monoparentales ;
  - les personnes de moins de 25 ans cumulant des difficultés économiques et sociales ;
  - les personnes menacées d'expulsion ;
  - les personnes présentant des troubles (handicaps) physiques et/ou psychiques.

- *9- Les objectifs et les moyens, en matière de mutation dans le parc social.*

  Une convention, prévoyant les conditions de mutation dans le parc social (sur-occupation, loyer devenu trop cher..) et leurs modalités de réalisation peut s'avérer utile. Comme indiqué ci-dessus, un lien peut être fait avec l'instance chargée d'examiner les situations particulières, l'objectif étant de favoriser les mutations et de fluidifier le parcours résidentiel des publics définis comme prioritaires. Dans cette perspective, une identification des logements, situés dans les QPV, serait utile, ainsi que la création de passerelles entre les logements de tous les bailleurs sociaux.

- *10- les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social.*

  Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) a pour objectif d'aider les personnes et ménages à accéder à un logement décent et indépendant ou à s'y maintenir alors qu'ils sont confrontés à un cumul de difficultés.

  L'organisme bailleur sera informé des mesures d'accompagnement social (démarrage, renouvellement, arrêt, …) mises en place par les services du Conseil départemental et précisées par le règlement intérieur du FSL.

  Les structures d'hébergement pourront, dans le cadre de leur relation avec les bailleurs sociaux et si la situation le nécessite, mettre en place un dispositif de suivi social, pour faciliter le passage de l'hébergement au logement (Accompagnement Vers et Dans le Logement).

Cité Administrative – CS 30613 – 36020 CHATEAUROUX CEDEX
Téléphone standard : 02 54 53 82 00 - Télécopie : 02 54 53 82 17 - Site internet http://www.indre.gouv.fr

Nos bureaux sont ouverts au public du lundi au vendredi de 09h à 11h30 et de 14h à 16h30 – Nous vous conseillons de prendre rendez-vous

Concernant les expulsions locatives, actuellement, le diagnostic social afférent est constitué selon 2 étapes :

- A l'assignation, une fiche de situation est à compléter par le ménage, qui a la possibilité de saisir la CCAPEX et celle d'adresser ladite fiche au juge instructeur,
- Au Commandement de Quitter les Lieux (CQL), une enquête sociale est sollicitée auprès des services sociaux du département, par la DDCSPP.

Dans le cadre de la CCAPEX de l'Indre, les ménages invités à la commission ont la possibilité de bénéficier d'un accompagnement social (proposé par le service « logement » du CCAS de Châteauroux).

L'ensemble des données, qui vous seraient utiles pour rédiger le plan partenarial, pourront être demandées aux bailleurs qui ont l'obligation réglementaire de vous les transmettre.

Cité Administrative – CS 30613 – 36020 CHATEAUROUX CEDEX
Téléphone standard : 02 54 53 82 00 - Télécopie : 02 54 53 82 17 - Site internet http://www.indre.gouv.fr

Nos bureaux sont ouverts au public du lundi au vendredi de 09h à 11h30 et de 14h à 16h30 – Nous vous conseillons de prendre rendez-vous

Le PAC cotation du 17 août 2021 :

PRÉFET
DE L'INDRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations

Affaire suivie par :ddcspp-is@indre.gouv.fr

Le Préfet

Châteauroux, le 18 AOUT 2021

Le préfet

à

Monsieur le président de la communauté d'agglomération
de Châteauroux Métropole

Objet : Porter-à-connaissance de l'État à l'attention de la communauté d'agglomération de Chateauroux-Métropole en vue de l'élaboration du module de cotation de la demande de logement social dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID).

Le présent porter à connaissance vise à définir les priorités de l'État sur le territoire de Châteauroux Métropole, s'agissant de la cotation de la demande locative sociale ; il comporte un volet réglementaire et un volet stratégique ; ce porter à connaissance constitue une base de référence sur laquelle mes services s'appuieront pour émettre un avis sur le PPGDLSID.

Éléments de contexte

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a institué en 2014 une gouvernance des attributions des logements sociaux au niveau intercommunal. La loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018 vient renforcer le rôle des établissements publiques de coopération intercommunale (EPCI) et rend obligatoire l'élaboration d'un PPGDLSID dans tout EPCI disposant de la compétence habitat et possédant au moins un quartier politique de la ville.

La gouvernance de la demande et des attributions de logements sociaux s'appuie sur deux dispositifs :

– la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), en charge d'élaborer une politique sur les attributions des logements sociaux respectueuse de la mixité sociale en prenant en compte le peuplement existant. La CIL de Châteauroux Métropole a été validée par délibération le 25 juin 2015 ; la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) a été adoptée le 23 mai 2019.

Cité administrative 36020 CHÂTEAUROUX Cedex - Tél : 02 54 53 27 00 – ddetspp@indre.gouv.fr

– Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) est un outil de coordination entre l'ensemble des partenaires (bailleurs sociaux et réservataires de logements notamment). Il comprend un programme d'actions. Le PPGDLSID de Châteauroux Métropole n'ayant pas encore été approuvé, il intégrera donc dans sa version originelle, la grille de cotation de la demande, conformément à la loi ELAN, en affinant la gestion partagée et l'information aux demandeurs.

Le cadre réglementaire d'élaboration du PPGDLSID

Les principaux textes de références qui encadrent l'élaboration et le contenu du PPGDLSID sont les suivants :

- loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) n°2018-1021 du 23 novembre 2018 et notamment l'article 111 ;

- loi égalité et citoyenneté (LEC) n°2017-86 du 27 janvier 2017 ;

- loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 ;

- le Code de la construction et de l'habitat, notamment

l'article L 441-2-7 relatif au dispositif de gestion partagée des dossiers

l'article L 441-2-8 relatif à l'élaboration du PPGDLSID

les articles R 441-2-10 à R 441-2-17 relatifs aux modalités de mise en œuvre du système de cotation

- décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;

- décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social ;

- décret n°2015-524 du 12 mai 2015 relatif au contenu , aux modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du PPGDLSID ;

- décret n°2015-523 du 12 mai 2015 relatif au dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur ;

- décret n°2015-522 du 12 mai 2015 en matière de demande locative sociale ;

Modalités d'élaboration

Le PPGDLSID est élaboré, en y associant les communes membres des EPCI, ainsi que tous les acteurs du logement social présents sur le territoire, et ce conformément à l'article 2 du décret n° 2015-524 du 12 mai 2015 complété par le décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social.

A ce titre, les communes membres de l'EPCI et les bailleurs sociaux doivent transmettre les informations nécessaires à l'élaboration du plan et, le cas échéant, toute proposition sur le contenu.

Le PPGDLSID étant un outil commun aux différents acteurs du logement social, ceux-ci devront être associés pleinement à la rédaction de ce document.

Le projet de PPGDLSID une fois rédigé, doit être transmis aux communes membres de l'EPCI ainsi qu'aux membres de la conférence intercommunale du logement (CIL) et aux partenaires associés cités précédemment. Ceux-ci ont deux mois pour se prononcer. Sans réponse dans ce délai, leur avis est réputé favorable.

À l'issue de cette concertation, le projet de plan est soumis au représentant de l'État, qui dispose de deux mois pour faire ses observations. À réception de la réponse du préfet et après intégration des éventuelles demandes de modification, l'EPCI peut délibérer pour adopter le PPGDLSID.

Une fois adopté, le PPGDLSID est valable pour **six ans.**

Le suivi et l'évaluation du plan

Afin que le PPGDLSID soit un véritable outil partagé de suivi de la demande locative sociale, il convient qu'un suivi régulier de son application et de son fonctionnement soit réalisé. Le décret n°2015-524 du 12 mai 2015, dans son article 2, a prévu l'organisation de ce suivi. Il est ainsi prévu sur la durée du plan (six ans) une évaluation annuelle au fil de l'eau, une évaluation à mi-parcours et une évaluation finale.

Sur la base de cette évaluation, un nouveau PPGDLSID doit être réalisé selon les mêmes modalités que pour son élaboration initiale. Comme pour le bilan triennal, l'évaluation finale est transmise au représentant de l'État et doit être rendue publique.

Intégration de la grille de cotation de la demande

Le PPGDLSID devra intégrer les points suivants :

- le traitement des informations figurant dans le dispositif de gestion partagée des dossiers de demande de logement social doit permettre d'appliquer le système de cotation de la demande.
- Le dispositif de cotation consiste à attribuer une note aux demandeurs de logement social, en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapporté à un logement donné ou à une catégorie de logement. Le dispositif de cotation de la demande de logement social, engagé par Châteauroux métropole lors de la délibération du 19 avril 2021, constitue une composante essentielle du plan partenarial de gestion de la demande.. Il devra être établi dans les délais prévus par les textes réglementaires, soit au 1er septembre 2021 avec une prolongation probable prévue par la loi relative à la différenciation, décentralisation, déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.
- Le dispositif de cotation constitue avant tout « une aide à la décision ». Il ne s'agit pas d'établir un classement des demandeurs qui aurait pour conséquence d'introduire une procédure de désignation automatique des candidats ou d'attribution des logements. L'aide à la décision consiste à éclairer les décideurs, au stade de la désignation de candidats par les réservataires, ou de l'examen par la commission d'attribution du bailleur, en tenant compte des objectifs d'attribution au bénéfice des publics prioritaires, mais également de la mixité sociale au regard notamment de la connaissance du parc et de son occupation, ainsi que des dynamiques locales.
- Le dispositif de cotation doit s'appliquer de manière uniforme à l'ensemble des demandes sur le territoire, quelle que soit la qualité du demandeur, et quel que soit le réservataire.
- Le dispositif de cotation devra être compatible avec les orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement (CIL) et avec les objectifs fixés dans la convention intercommunale d'attribution (CIA).
- La gestion partagée des dossiers devra être articulée avec le déploiement du formulaire CERFA 14069*04 qui intégrera la cotation de la demande et devra être configuré pour permettre la communication de la cotation de chaque demande au système national d'enregistrement (SNE logement social).
- Le demandeur devra être informé des critères de cotation, des modalités de pondération, et de la cotation de sa demande. Il devra également pouvoir être en mesure d'apprécier le positionnement de sa demande ainsi que le délai d'attente moyen en fonction de la typologie de logement demandé sur Châteauroux Métropole. Enfin, le demandeur devra être informé du caractère ou non prioritaire de sa demande.
- Les conséquences du refus d'un logement adapté aux besoins et capacités du demandeur devront être précisées ainsi que les voies de recours possibles.

Concernant la méthodologie de définition de la cotation à Châteauroux Métropole, vous veillerez à :

- intégrer les informations relatives au travaux antérieurs conduits par les instances locales, et notamment le PDALHPD pour définir les publics prioritaires et les procédures de labellisation,
- associer étroitement dans la réflexion les communes membres, les bailleurs sociaux et Action Logement services. Vous pourrez également à toutes fins utiles convier aux réunions techniques qui

seront organisées, l'ensemble des réservataires de logements des bailleurs sociaux présents sur le territoire,

- échanger avec mes services pour avancer dans la réflexion concourant à la rédaction du projet de PPGDLSID ou à l'élaboration du système de cotation.

Les critères de cotation choisis, leur pondération

Le système de cotation s'appuie sur une liste de critères obligatoires (liés aux demandes prioritaires) ou facultatifs (en lien avec la situation du demandeur : ressources, domiciliation actuelle, situation familiale, professionnelles, contraintes géographiques, ...) fournie par le Ministère, à laquelle Châteauroux Métropole peut ajouter un maximum de 10 critères locaux qui correspondent à son territoire. Les critères obligatoires ainsi que les critères facultatifs et locaux seront listés et la pondération choisie pour chacun sera affichée dans le PPGDLSID.

La pondération doit être en cohérence avec la définition législative des publics prioritaires : d'une part les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du droit au logement opposable (DALO), d'autre part les publics listés à l'article L 441-1 du Code de la construction et de l'habitat, qui relèvent des critères obligatoires.

Aussi, la grille de cotation adoptée doit faire ressortir ces ménages prioritaires, en répondant à deux exigences :

- en premier lieu, les ménages dit DALO qui devront obtenir la cotation la plus élevée,
- puis les autres ménages prioritaires listés à l'article L 441-1 du Code de la construction et de l'habitat.

Ces 2 exigences seraient respectées si les règles suivantes étaient appliquées :

- la somme des pondérations des critères facultatifs n'est pas supérieure à la pondération d'un critère obligatoire,
- la somme des pondérations de tous les critères hors DALO n'est pas supérieure à la pondération du critère DALO.

Les services de l'Etat seront particulièrement attentifs au respect des objectifs issus des directives nationales concernant certain publics qui ne sont pas nécessairement recensés dans la liste des publics prioritaires au titre du Code de la construction et de l'habitat. Il s'agit en particulier des publics du plan Logement d'abord, tels que les personnes sans abris ou en habitat de fortune, issues de l'hébergement généraliste, réfugiées, menacées d'expulsion. A cette liste viennent s'ajouter les personnes victimes de violence. Ces publics doivent bénéficier d'une attention particulière sur le territoire de la CCDP avec une cotation favorable qui permettra de respecter les directives nationales .

Vous pourrez également proposer une pondération permettant à d'autres types de ménages de ressortir. Une vigilance pourra être accordée aux familles monoparentales élevant un ou plusieurs enfants et ayant des difficultés financières.

Majoration possible :
afin de fiabiliser la demande de logement exprimée dans le fichier partagé, et donc maximiser les succès lors de l'examen en commission d'attributions de logements (CAL), le module de cotation du fichier partagé permettra, si l'EPCI le décide, d'attribuer des points supplémentaires lorsque la pièce justificative est fournie et date de moins d'un an (la reconnaissance automatique des documents mise en place dès mars 2020 facilitera cette analyse).

Minoration possible :
Une minoration de la cotation pourra être adoptée lors de déclaration frauduleuse relevant manifestement du désir de maximiser la cotation de sa demande.

Le plan devra garantir les droits des candidats en prévoyant la possibilité d'une voie de recours devant une instance de conciliation.

Enfin, si vous deviez choisir des critères de cotation autres, il m'appartiendra d'en contrôler la légalité. Ainsi, devront être exclus, les critères qui pourraient présenter un caractère discriminatoire, tels que définis à l'article 1er de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, qui renvoie au code pénal : « Le droit au logement est un droit fondamental (...). L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales. Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-16 du code pénal. ».

Pour le Préfet,
et par délégation,
Le Secrétaire Général,

Stéphane SINAGOGA

Annexe 10 : Grille de Cotation de Châteauroux Métropole

La Grille de cotation de Châteauroux Métropole en 35 critères

LOGEMENT ACTUEL

10 critères

: critères obligatoires

Point !

DALO	1000
critères obligatoires	50, 100, 150 ou 300
critères facultatifs	3, 6 ou 9

Le logement que j'occupe actuellement :

N°	Critères	Pondérations	*Justificatifs à fournir pour activer vos points*
1	Je suis dépourvu-e de logement et d'hébergement	150	*Attestation d'un travailleur social ou d'une association ou certificat de domiciliation*
2	J'occupe un logement indigne	150	*décision administrative (arrêté) ou jugement du Tribunal ou autre document établi par un service public*
3	J'occupe un logement non décent avec au moins un mineur	100	*justificatif établi par un service public ou attestation CAF ou MSA + livret de famille ou acte d'état civil de l'enfant mineur*
4	Je suis hébergé-e ou logé-e temporairement dans un établissement ou un logement de transition	100	*attestation de l'établissement hébergeur*
5	J'occupe un appartement de coordination thérapeutique	100	*attestation association*
6	J'occupe un logement trop petit : - sur occupation avec au moins un mineur	50	*Contrat de location, quittance de loyer Ou un justificatif de propriété Et pour les enfants mineurs : le livret de famille ou l'acte d'état civil*
7	Je suis hébergé-e par des tiers	50	*attestation du tiers hébergeur*
8	J'occupe un logement trop petit (sur occupation nombre de pièces ou surface)	9	*bail et justificatif de la composition du ménage*
9	Mon logement est inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	9	*justificatif d'invalidité (à détailler) ou certificat médical*
10	Mon logement est éloigné du lieu de travail	9	*contrat de location ou justificatif de propriété + document justifiant de la localisation de l'emploi actuel ou futur (contrat de travail, attestation de l'employeur...).*

PROCÉDURES EN COURS

Les procédures en cours : **3 critères**

N°	Critères	Pondérations	*Justificatifs à fournir*
11	Je suis menacé-es d'expulsion sans relogement	100	*Commandement de payer Ou une assignation à comparaître Ou un jugement prononçant l'expulsion Ou un commandement de quitter les lieux*
12	Mon logement est repris ou mis en vente par le propriétaire	9	*Lettre de congé du propriétaire Ou un jugement prononçant la résiliation du bail*
13	Mon logement est bientôt démoli	9	*Document administratif justifiant la démolition du logement*

SITUATION DU MÉNAGE

Ma situation familiale et professionnelle : **9 critères**

SITUATION FAMILIALE ET PROFESSIONNELLE

N°	Critères	Pondérations	*Justificatifs à fournir*
14	Je suis Etudiant ou Apprenti	9	*Carte d'étudiant Ou un contrat de travail*
15	Je suis Assistant familial ou maternel à mon domicile	9	*attestation employeur ou contart de travail*
16	Mon taux d'effort est trop élevé	9	*Quittance ou autre document démontrant les dépenses affectées au logement.*
17	Je suis Parent isolé	9	*Livret de famille ou acte d'état civil Ou un certificat médical de grossesse*
18	Je suis Travailleurs pauvres (quartiles 1 et 2)	9	*équivalent pièces quartile 1*
19	Je suis en CDD ou Intérim	6	*Contrat de travail*
20	Je suis en Divorce ou séparation	6	*Jugement de divorce ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel Pour les PACS : déclaration conjointe de dissolution ou mention de la dissolution dans l'acte de naissance En instance de divorce : copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile ou, lorsque c'est un divorce par consentement mutuel, justificatif d'un avocat attestant que la procédure est en cours*
21	Je suis âgé-e de + de 60 ans	3	*Document attestant de l'identité et de la régularité de séjour du demandeur, du codemandeur ou d'une autre personne à charge (carte d'identité, passeport, titre de séjour, livret de famille, acte d'état civil...).*
22	J'attends une naissance dans un logement trop petit	3	*certificat médical de grossesse*

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Mes Informations générales : 9 critères

N°	Critères	Pondérations	*Justificatifs à fournir*
23	Je suis reconnu-e prioritaire au titre du droit au logement (DALO)	1000	*décision de reconnaissance DALO*
24	Je suis victime(s) de viol ou d'agression sexuelle à votre domicile ou à ses abords	300	*Document établi par un travailleur social ou une association d'aide aux victimes. Ou un récépissé d'une main courante Ou un récépissé de dépôt de plainte*
25	Je suis engagé-es dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	300	*Document établi par un travailleur social ou une association d'aide aux victimes. Ou un récépissé d'une main courante Ou un récépissé de dépôt de plainte*
26	Je suis victime(s) de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	300	*Document établi par un travailleur social ou une association d'aide aux victimes. Ou un récépissé d'une main courante Ou un récépissé de dépôt de plainte*
27	Je subis des violences au sein du couple ou une menace de mariage forcé	300	*Document établi par un travailleur social ou une association d'aide aux victimes. Ou un récépissé d'une main courante Ou un récépissé de dépôt de plainte*
28	Je suis en situation de handicap	150	*justificatif de la situation de handicap*
29	J'ai vécu une période de chômage de longue durée	100	*Carte de demandeur d'emploi Ou une attestation de situation Et tout document attestant de la reprise d'activité (attestation de formation ou contrat de travail).*
30	Je fais partie du 1er quartile de revenus des demandeurs	150	*Dernier avis d'imposition reçu ou à défaut l'avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu et Justificatif de ressources*
31	Je présente une autre situation prioritaire définie par l'État (ex.travailleurs essentiels, sapeurs pompiers volontaires....)	50	*permet d'intégrer les nouveaux publics prioritaires au gré des décrets sur justificatifs appropriés*

LA DEMANDE

Renseignements concernant ma demande : 4 critères

N°	Critères	Pondérations	*Justificatifs à fournir*
32	S'agit-il d'une demande de mutation interne au parc social ?	pas de distinction	*contrat de location ou quittance de loyer*
33	L'ancienneté de ma demande ?	pondération par tranches	*sur calcul selon la date de dépôt de la demande*
34	Mes Pièces justificatives sont valides	obligatoires	
35	J'ai refusé un logement adapté à mes besoins et à mes capacités financières	décote	*à définir*

PRÉFET
DE L'INDRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations

Service inclusion sociale et inclusion professionnelle

Le Préfet

Châteauroux, le 14 NOV. 2023

Monsieur le Président,

Par le courrier du 11 octobre 2023, vous m'avez adressé le projet de plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs 2024 – 2029 de Châteauroux Métropole pour avis, tel que le prévoit l'article L 441-2-8 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Votre projet partenarial intègre la grille de cotation de la demande de logement social. En effet, la cotation est l'une des deux importantes réformes pour la procédure d'attributions de logements sociaux, tel que rappelé par le Ministère du logement le 28 mars 2022, en complémentarité du passage en gestion du flux des attributions. Notre territoire va ainsi mettre en place avant la fin de l'année les réformes souhaitées par la loi Elan.

Votre projet partenarial a défini :

- les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information du demandeur en fonction des besoins en logement social et des circonstances locale ;

- Les critères et leur pondération qui devront permettre d'atteindre les objectifs d'attribution fixés par le législateur en faveur des publics prioritaires et de la mixité sociale des villes et des quartiers ;

- La répartition des guichets enregistreurs, les règles d'information du demandeur, l'organisation des services, etc.

Toutes les conditions de principe sont réunies pour la délivrance d'un avis favorable. En effet, l'économie de votre projet témoigne d'un travail partenarial de qualité qui respecte le cahier des charges normatif.

Je vous prie recevoir, monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Thibault LANXADE

Monsieur Gil Avérous
Président de Châteauroux Métropole
Hôtel de Ville, 1 place de la République
36 000 Châteauroux