



GRENOBLE ALPES  
MÉTROPOLE

# **Document d'information : fonctionnement et enjeux de la politique partenariale d'attribution des logements sociaux**

---

*Proposition et Eléments de synthèse réalisés en juillet*

# **SOMMAIRE**

---

- 1. Les mécanismes d'attribution d'un logement social**
- 2. Evolutions du cadre partenarial depuis 2012**
- 3. La politique d'attribution métropolitaine**
- 4. La politique du Logement d'Abord**
- 5. Mise en œuvre des obligations légales récentes**
  - Cotation de la demande
  - Gestion en flux

# Préalable : données 2019 sur la demande et les attributions

Chaque année, les services de la Métropole réalisent un bilan analytique de l'état de la demande active au 31 décembre et de la structure des baux signés sur la période. Les données 2019 ont été rassemblées dans un support global qui recense l'ensemble des communes du territoire métropolitain.

## Baux signés

2018 : 3752

2019 : 3608

## Demandes actives

2018 : 16 281

2019 : 16 557

Au regard des principales politiques publiques conduite par la Métropole dans le domaine de l'attribution des logements sociaux, les données 2019 font notamment apparaître les éléments suivants :

## **Les objectifs d'attribution de la CIA**

Ménages du premier quartile hors QPV : En 2019, la proportion de ménages signataires de baux hors QPV relevant du premier quartile des demandeurs les plus pauvres s'élève à 20% (18% en 2018), pour un objectif de 25%.

Ménages des second, troisième et quatrième quartiles en QPV : En 2019, la proportion de ménages signataires de baux en QPV relevant des second, troisième et quatrième quartiles des demandeurs les plus pauvres s'élève à 69% (72% en 2018), pour un objectif de 50% des propositions d'attribution réalisées en



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

1

# Comment ça marche?

---

Acteurs, mécanismes

# Quel logement pour quel ménage ?

## Les critères à prendre en compte

Au moment de la construction ou de l'acquisition-amélioration, les logements sont conventionnés par les bailleurs avec l'Etat (ou son délégataire tel que la Métropole) selon leur mode de financement : cela conditionne le coût du loyer et les conditions de revenus pour y prétendre, et ouvre l'accès à l'APL pour le locataire (sous condition de ressources)

### 1- LE CONVENTIONNEMENT DU LOGEMENT

Conventionnement	Logements « PLAI »	Logements « PLUS »	Logements « PLS »
<b>Plafond de ressources annuel 2020</b> (ex. pour une personne seule)	11 478 euros	20 870 euros	27 131 euros

### 2- LE RÉSERVATAIRE

Le financement de la construction ou de l'acquisition-amélioration d'un logement social donne accès à son financeur, dit « réservataire », à des droits de réservation et à la possibilité de proposer des candidats à l'attribution sur ce logement.

Certains réservataires ont des conditions d'éligibilité spécifiques.

*Ex : Action logement services travaille uniquement en direction des salariés de ses entreprises adhérentes.*

Les droits de réservation de la Métropole et des communes sont issus principalement de la garantie des emprunts accordées par la Métropole aux bailleurs sociaux (20% des logements par programme), et dans une moindre mesure, de subventions accordées aux opérations par GAM ou les communes.

# Quel logement pour quel ménage ?

## Les critères à prendre en compte

---

### 3- LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le principe d'adéquation Composition familiale / typologie a été acté localement pour offrir aux ménages des conditions d'occupation satisfaisantes, avec une souplesse en cas de ressources faibles (plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs). La loi prend en compte les enfants en droit de visite.

---

### 4- LE TAUX D'EFFORT ET LE RESTE POUR VIVRE

Le taux d'effort est défini par arrêté de 2011 :  
$$\frac{\text{Loyer} + \text{charges locatives} - \text{APL}}{\text{Ressources}}$$

Le reste pour vivre est issu d'un calcul et de l'application de seuils qui ont été partagés entre les partenaires du territoire dans un objectif d'harmonisation des pratiques (PPGDID, en appui sur une recommandation Absise) :  
$$\frac{\text{Revenus connus du bailleurs} - (\text{loyer} + \text{charges du logement} - \text{APL})}{\text{Nombre d'occupants}}$$

---

*En QPV, possibilité de déroger à certaines de ces règles :*

- *correspondance Typologie/Composition familiale plus souple*
- *dépassement du plafond de revenus HLM autorisé sans pénalité financière*

# Modalités de fonctionnement / Circuits des attributions

## 1/ VOIE CLASSIQUE

## 2/ OFFRE DE LOGEMENTS PLAI RÉSERVATIONS MÉTROPOLE, COMMUNES, BAILLEURS

## 3/ LOCATION ACTIVE PROTOCOLE MÉTROPOLITAIN

Réception par le bailleur d'une **dédite** ou livraison de logements neufs



Transmission de l'information au réservataire du logement

Sélection de candidats par le réservataire  
Métropole / Etat / Communes  
Action logement / Bailleurs



Transmission des candidatures

Commission d'attribution des logements (CALEOL) du bailleur

Réception par le bailleur d'une **dédite** ou livraison de logements neufs

Transmission de l'information à la Métropole qui centralise et diffuse aux communes, au Pôle Habitat social et aux opérateurs Logement d'abord (commissions animées par la Métropole)

Rapprochement offre/demandes par les partenaires et Instruction des candidatures par la Métropole



Transmission des candidatures

Commission de coopération métropolitaine :  
Priorisation collégiale des candidatures



Transmission des candidatures

Commission d'attribution des logements (CALEOL) du bailleur

Réception par le bailleur d'une **dédite** ou livraison de logements neufs



Mise en ligne de l'information sur Bienvéo.fr, les sites internet Bailleurs, les sites privés (+ description du logement)



Candidatures en ligne des demandeurs de logement social intéressés



Etude des dossiers par le bailleur



Commission d'attribution des logements (CALEOL) du bailleur



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**2**

**Des réformes  
qui se  
succèdent  
depuis 2012**

---

# La gestion des contingents de réservation

## AVANT 2012

Les **réservations** des logements « collectivités territoriales » sont **réparties entre la Métropole et les communes** en fonction de leur participation au financement de l'opération

## APRES 2012

Les garanties d'emprunt « collectivités territoriales (CT) » sont désormais assurées à 100% par la Métropole :

- **Tous les logements** construits avant 2012 (financés CT) **sont désormais réputés comme faisant partis du contingent communal**
- **Tous les logements sociaux** construits à partir de 2012 financés CT **sont intégrés au contingent métropolitain.**

La gestion du contingent métropolitain est confiée aux communes dans le cadre de la Convention territoriale d'objectifs et de moyens liée à la Convention intercommunale d'attribution (hors Grenoble et les communes en carence au titre des obligations de la loi SRU, où le contingent métropolitain est géré en direct par la Métropole).

Création en 2012 de la commission sociale intercommunale (CSI) pour la pré-attribution des PLAI

## APRES avril 2019

Suppression de la CSI et **création de la Coopération métropolitaine PLAI** (suite à la reprise de la gestion de la totalité de son contingent par l'Etat)  
=> *volume plus réduit de PLAI étudiés*



# La coopération métropolitaine pour les logements très sociaux

## Proposition de candidats demandeurs de logement social par les partenaires :

- Communes
- Pôle Habitat Social
- Métropole (plateforme « Logement d'abord »)



## Visibilité de l'offre de logements par les partenaires :

- PLAI réservés GAM
- PLAI réservés Communes
- PLAI d'Un Toit pour Tous
- Logements privés conventionnés
- Total : environ 180 logements/an

Ménages prioritaires « GAM » (CIA)

## Instance partenariale métropolitaine (2/mois) :

- Sélection et priorisation des candidatures sur chaque logement.
- Positionnement d'office du candidat proposé par la commune de localisation du logement.
- Vision partagée de la politique d'attribution métropolitaine pour les ménages prioritaires (dont relevant du « Logement d'abord »).
- Animation GAM ; associe un panel de communes et le Pôle Habitat Social.

Transmission des propositions de candidats par GAM aux bailleurs

CALEOL

Participation de GAM aux CALEOL ; Bilan annuel des ménages logés

## Articulation GAM-DDCS (BALD) :

Transmission des demandes de ménages relevant de la politique du Logement d'abord pour positionnement par le BALD sans solution dans le cadre de la coopération PLAI



Contingent préfectoral sur le territoire métropolitain

# L'accueil du demandeur

APRES 2017

AVANT 2017

## Un accueil du demandeur organisé à l'échelle de chaque commune :

- Pas de référentiel commun (missions, organisation...)
- Pas de réseau interprofessionnel d'échanges de pratiques

## Création du Service métropolitain d'accueil du demandeur :

- Répartition des guichets d'accueil en 3 niveaux de service (au choix des partenaires : communes, Pôle Habitat social, Action Logement services)
  - Cahier des charges commun à chaque niveau d'accueil
  - Création d'un réseau des guichets animé par la Métropole
  - Le Pôle Habitat Social devient Groupement d'intérêt économique : intervention sur l'ensemble du territoire métropolitain – financement par tous bailleurs ayant du patrimoine sur le territoire métropolitain.
  - 2 chargées de missions sociales Métropole intervenant sur le territoire métropolitain (financement par contributions financières des communes de niveau **Équité de Traitement**)
- Harmonisation des pratiques**  
**Égal accès**  
**Équité de Traitement**  
**Transparence**  
**Proximité**

# La politique locale d'attribution

## AVANT 2017

- **Définition d'une politique d'attribution à l'échelle de chaque commune** et de chaque réservataire en fonction des priorités politiques de chacun (intégrant le respect des priorités légales)
- **Peu de suivi des attributions harmonisé et mis en commun** par territoire

## APRES 2017

### **Convention intercommunale d'attribution (CIA)**

- Définition partagée des ménages dits prioritaires à l'échelle métropolitaine
- Objectifs d'attribution territorialisés
- Plans d'actions en faveur de l'attractivité des Quartiers politique de la ville
- Modalités de partenariat en vue d'atteindre collectivement les objectifs
- Création des Instances locales de suivi des objectifs d'attributions (ILSOA)

*Egal accès au parc  
Equilibre social territorial*

# Une évolution du paysage du Logement social

---

## Loi ELAN

- Politique de vente des logements HLM : objectifs de 40 000 ventes/an à l'échelle nationale (≠ 8 000 précédemment)
- Regroupement obligatoire avec d'autres structures pour les organismes gestionnaires de – de 12 000 logements sociaux
- Passage au système de gestion en flux des réservations (≠ gestion en stock aujourd'hui) - échéance de mise en œuvre opérationnelle : septembre 2021
- Mise en place obligatoire de la cotation de la demande – échéance : septembre 2021.
- Possibilité de mise en place d'une nouvelle politique des loyers (*réalisation d'une étude sur l'offre abordable aux ménages 1<sup>er</sup> quartile + objectivation des niveaux de loyers sur le territoire métropolitain – en cours – financement Métropole/ABSISE*)

Une place croissante d'**Action logement** au niveau national et local :

- Financement moyen des nouvelles opérations à hauteur de 40%
- Fort poids financier dans le cadre des opérations ANRU
- Part importante des droits de réservation dans les programmes neufs (jusqu'à 50%)
- Mise en place d'une plateforme locative nationale « AL'IN »



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**3**

**Quelle action de la  
Métropole?**

---

# La politique d'attribution métropolitaine

Une déclinaison locale du cadre législatif

**Loi ALUR**  
24 mars 2014

**LOI EGALITÉ ET  
CITOYENNETÉ**  
27 janvier 2017

**PLAN QUINQUENNAL  
POUR LE LOGEMENT  
D'ABORD  
ET LA LUTTE CONTRE  
LE SANS-ABRISME  
(2018-2022)**

**Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs - Adopté le 24 mars 2017**



- *Création du service métropolitain d'accueil*
- *Cadre partagée de gestion de la demande*

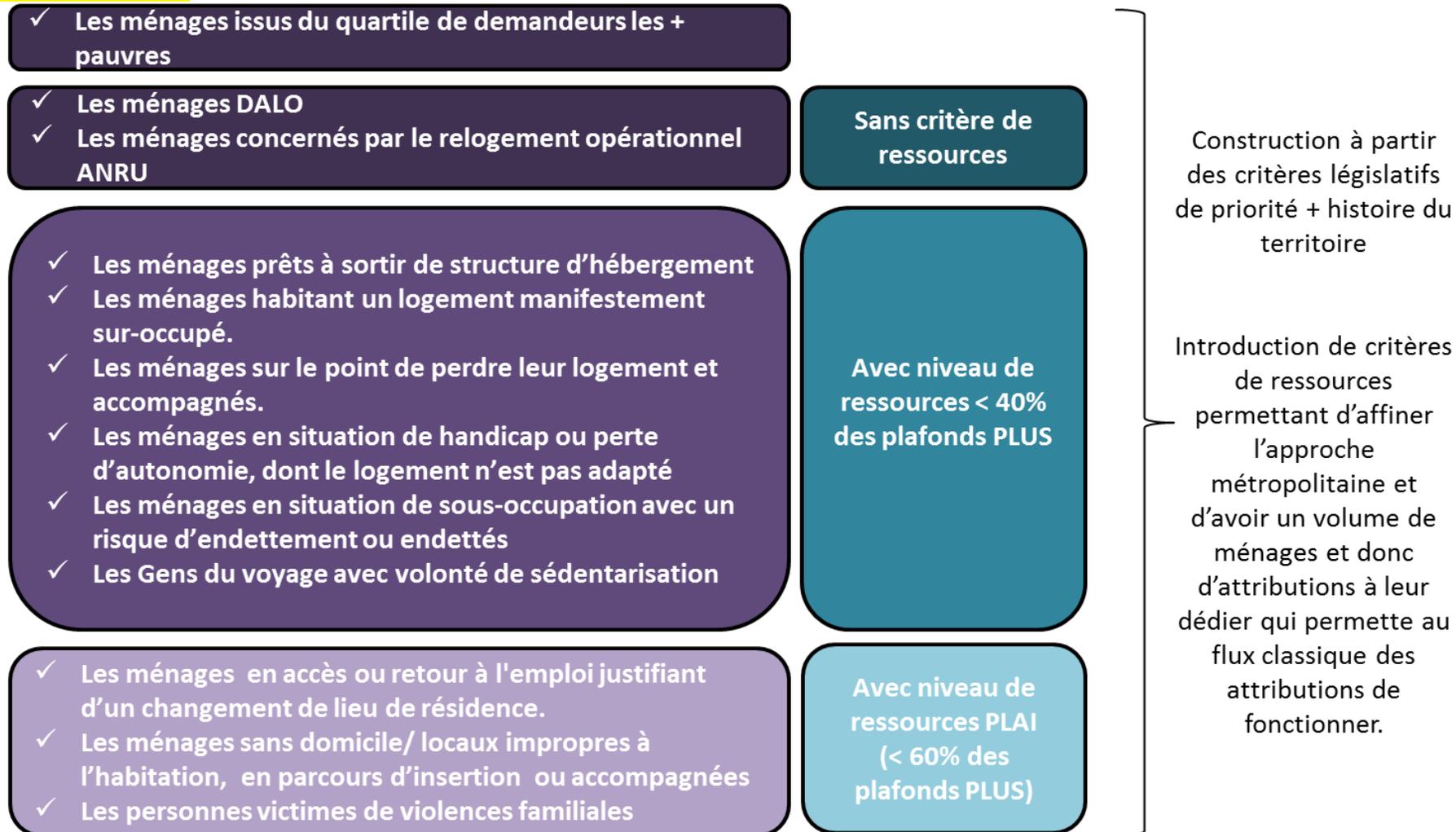
**Convention intercommunale d'attribution**

**Adoptée le 5 juillet 2019** (dans sa 3<sup>ème</sup> version) *Déclinée au niveau communal via les*

- Conventions territoriales d'objectifs et de moyens*
- *Définition des ménages prioritaires du territoire (« ménages prioritaires GAM »)*

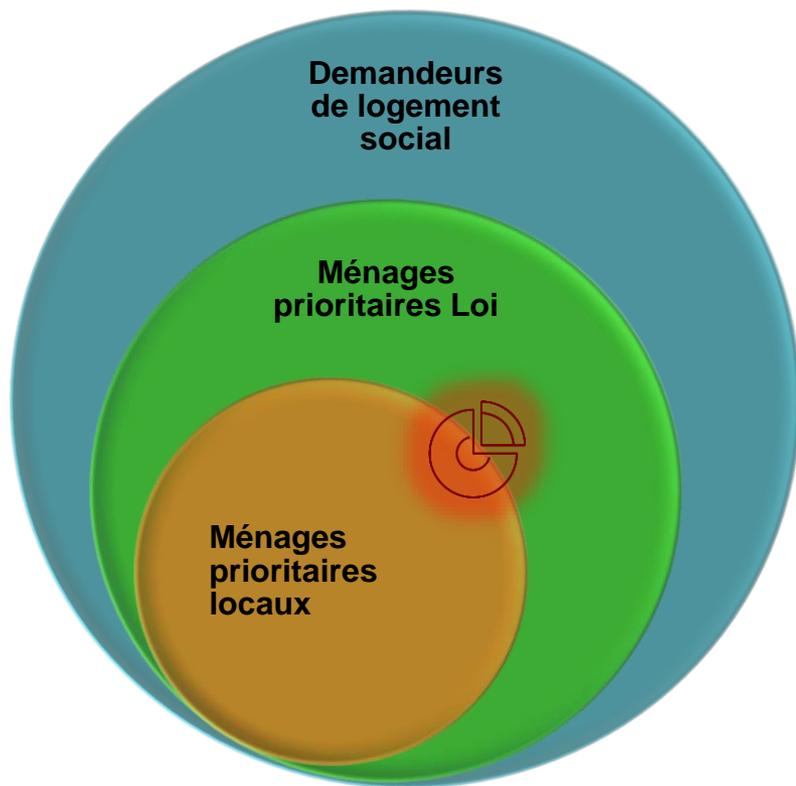
**Cadre partenarial commun**

# DÉFINITION DES MÉNAGES PRIORITAIRES LOCALEMENT DITS MÉNAGES « GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE (GAM) »



Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, les ménages GAM représentent **31%** de la demande.

# Des ménages riches comme prioritaires et places au cœur de la concentration des efforts partenariaux



Ménages les plus pauvres  
(25% des demandeurs de logement social)

## ADAPTATION LOCALE DE LA LOI

### TOUT TERRITOIRE

31% attributions Ménages GAM  
Baux signés  
Dont au moins 25% Ménages 1<sup>er</sup>  
quartile HORS QPV

### QPV

2<sup>ème</sup>  
quartile  
3<sup>ème</sup>  
quartile  
4<sup>ème</sup>  
quartile

50% attributions  
décisions positives  
CAL

+ 1 regard particulier sur les  
ménages en situation d'activité  
+ 1 effort particulier sur les 2  
derniers quartiles sur quartiers  
NPNRU

# La notion de « secteur à capacité d'accueil »

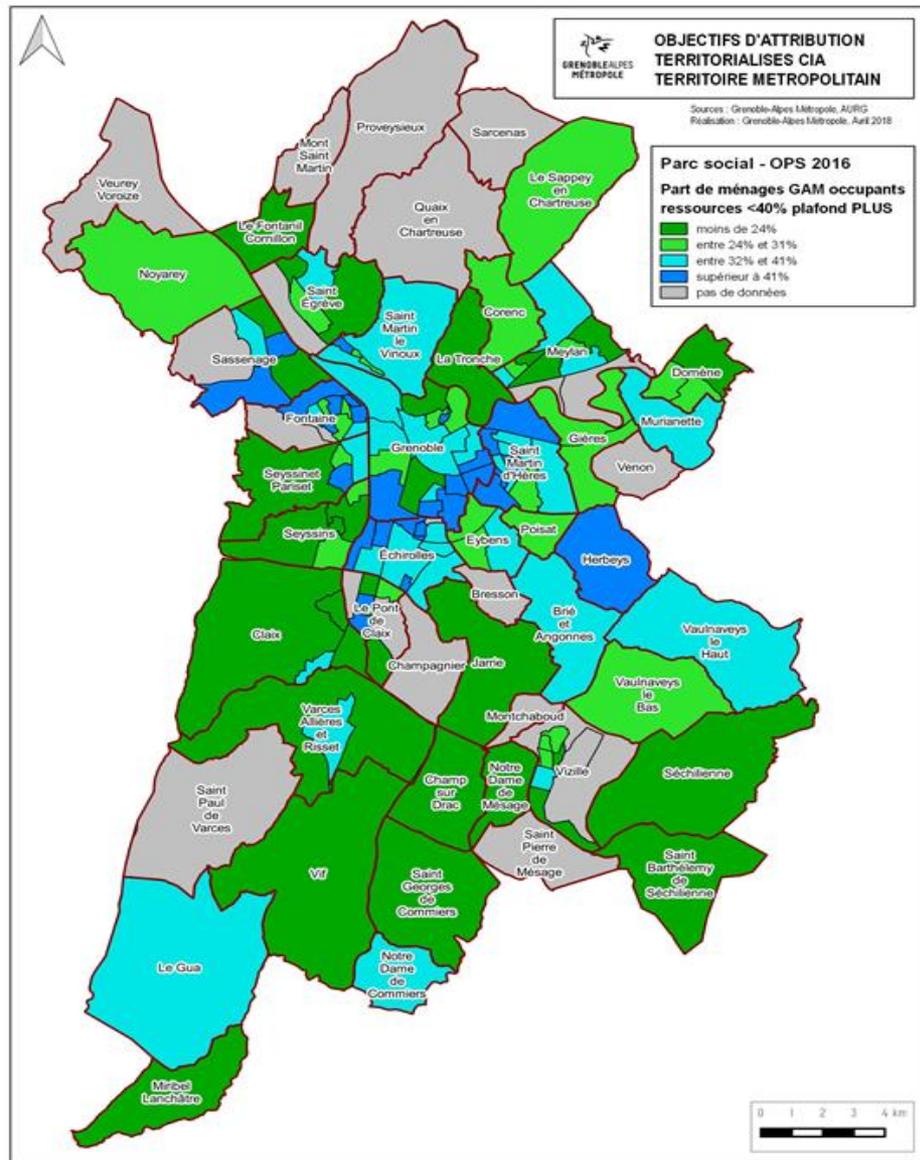
Une présentation cartographique selon l'écart à la moyenne métropolitaine d'occupation du parc social des ménages prioritaires



Secteurs à capacité d'accueil forte pour les ménages du 1<sup>er</sup> quartile



Secteurs à privilégier pour l'attribution de logements aux ménages des 3 derniers quartiles



# locales de suivi des objectifs d'attribution (ILSOA)

Participer à l'effort métropolitain pour le rééquilibrage de l'occupation socio-économique du parc social du territoire et mettre en œuvre les conditions de réussite des objectifs

## Objectifs :

- Échanger / informer / communiquer
- Partager les bonnes pratiques
- Réajuster les efforts partenariaux si nécessaire
- Faire remonter les problématiques transversales à l'échelle des territoires et plus largement de la Métropole

## Exemple Ordre du jour :

ILSOA Saint-Martin-d'Hères du 19 septembre 2019

- Éléments de cadrage de l'ILSOA
- Analyse de la demande et des attributions : présentation du territoire, rappel des objectifs, zoom communes, zoom par secteur, zoom Logement d'Abord
- Plan d'actions QPV
- Livraisons à venir

Enjeu à constituer un périmètre d'analyse cohérent au-delà des prismes communaux (réalités de la demande et des partenariats sur les territoires) via les regroupements intercommunaux

# La Convention Territoriale d'Objectifs et de Moyens (CTOM)

---

Signée par territoire communal, elle engage l'ensemble des partenaires autour d'ambitions et d'efforts communs.



Objectifs  
cartographiés  
par territoire  
communal



Modalités de  
suivi et de  
mise en  
œuvre  
(ILSOA)



Droit de réservation  
Gestion du contingent  
métropolitain



Modalités de  
coopération  
et d'évaluation

# 10 quartiers en mouvement

Des plans d'actions pour l'attractivité des QPV

**10 QUARTIERS**  
en mouvement

Une **co-élaboration** de plans d'actions formalisés engageant tous les acteurs, sur 6 ans, **évolutifs et adaptés selon les besoins et réalités des territoires**



Un travail pour **renforcer les actions existantes, s'engager sur des pistes nouvelles**, expérimentales ou innovantes

Une **pluridisciplinarité d'acteurs** : commune (logement, RU, GUSP, petite enfance...), bailleurs (direction gestion locative, service commercialisation, agences...), Action Logement, DDCS, Métropole, Fédération de locataires, ...

Une **articulation avec les autres dispositifs** ou démarches existantes (Contrat de ville ou Abattement TFPB)

**Démarche lancée sur les 10 quartiers politique de la ville de la Métropole :**

Village Sud  
Jouhaux  
Luire Viscose  
Olympique  
F... ..

Renaudie Champberton La Plaine  
Iles de Mars Olympiades

Teisseire-Abbaye-  
Villeneuve-Village<sup>1</sup>

# Démarche « 10 quartiers en mouvement

## Etapes d'élaboration

### PHASE 1

**Elaboration de  
pistes d'actions sur  
les thématiques  
issues de  
diagnostics  
partagés**  
*Fin 2018*

### PHASE 3 :

Présentation des  
plans d'actions en  
**Conférence  
Intercommunale  
du logement**  
*15 octobre 2019*

### PHASE 5 :

**Mise en œuvre des  
premières actions**  
Livrets de valorisation des  
atouts des quartiers,  
Arlequinades...  
*1er trimestre 2020*

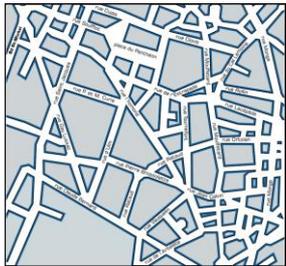
### PHASE 2

**Choix des pistes  
retenues et validation  
politique**  
Formalisation des plans  
d'actions  
*1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestres  
2019*

### PHASE 4

**Priorisation des  
actions à l'échelle des  
10 quartiers**  
*Janvier et février 2020*

# Les moyens de réussite des objectifs de la politique d'attribution



## Outil GEO : cartographie interactive

Données par groupe, tous bailleurs, tous réservataires, tout le territoire métropolitain  
(ouverture au public en réflexion)

## Suivi statistique de la réalisation des objectifs d'attribution

Suivi de l'activité des CALEOL : logements disponibles, candidatures étudiées et baux signés

## Etude des niveaux de loyers et de l'offre abordable aux ménages précaires sur le parc social du territoire métropolitain

(cofinancée ABSISE-GAM) - *Début de l'étude septembre 2019*

- 1/ Caractéristiques de la demande des ménages les plus précaires
- 2/ Objectiver les niveaux de loyers dans le parc social métropolitain
- 3/ Localiser et caractériser l'offre abordable existante
- 4/ Définir des préconisations / pistes expérimentales de captation de l'offre abordable hors QPV



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**4**

# **Comprendre la politique du Logement d'Abord**

---

Avec peu de diapositives...

# Politique du logement d'abord

## Mise en œuvre accélérée 2018-2022



**Une politique publique et non un dispositif supplémentaire**

Personnes concernées : sans logement personnel, frein à l'attribution d'un logement nécessitant un accompagnement social, respect des conditions administratives pour l'attribution d'un logement

### MODE DE FAIRE TRADITIONNEL

**le parcours « en escalier »**



### NOUVEAU MODE DE FAIRE

**le Logement d'abord**



**+ accompagnement social  
adapté aux besoins du  
ménage**

***Construction par la Métropole d'une plateforme territoriale du Logement d'abord et d'une commission d'accompagnement des ménages***

# Rôle des acteurs dans la politique du Logement d'Abord

## **La Métropole et la DDCS, garantes de la réponse globale (logement et accompagnement) en organisant**

- Le repérage des publics,
- Leur prise en charge pour une demande de logement,
- La mise en place de l'accompagnement social le plus adapté pour l'accès/le maintien en logement (dispositifs existants) et global (coordination emploi, santé ; prévention)

## **Le Conseil départemental**

- Accompagnement social global au titre de l'action sociale de polyvalence de secteur (services locaux de solidarité)
- Mesures d'accompagnement social logement, aides à l'accès et au maintien dans le logement dans le cadre du FSL
- Financement du bail glissant (FSL)

## **Les acteurs associatifs et opérateurs**

- Mobilisés dans le cadre de l'accompagnement social logement et global
- Lien sur le terrain avec les ménages cibles

## **Les bailleurs (sociaux et privés)**

- Une réponse adaptée en termes d'offre de logements dans le cadre des objectifs de la CIA
- Une prise en compte des ménages Logement d'abord comme faisant partie des ménages prioritaires
- Lien de proximité dans la gestion locative

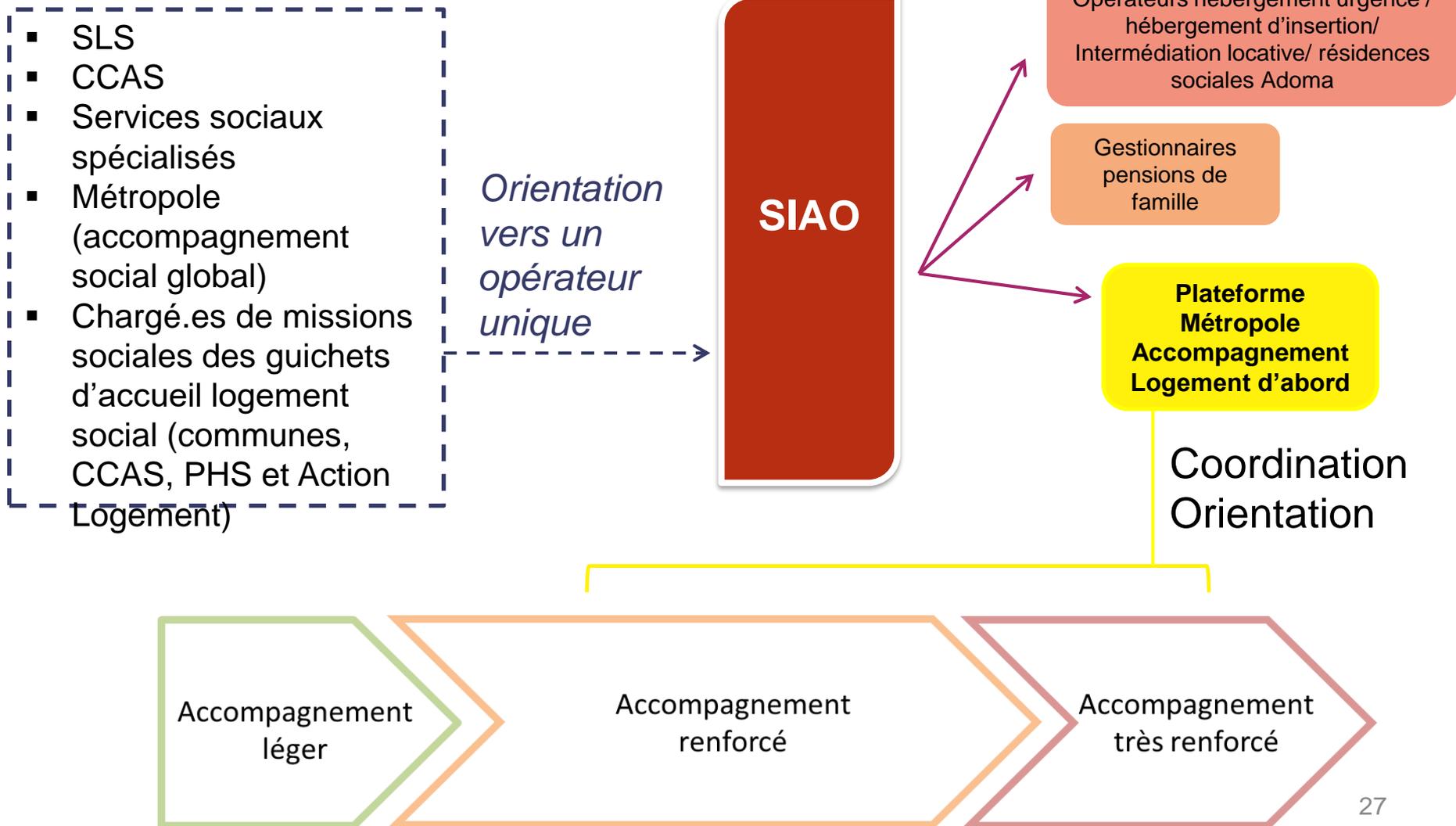
## **Les Communes et CCAS assurent**

- Le lien de proximité avec l'accueil des ménages en difficulté
- Le suivi social des ménages en difficulté
- L'éventuelle saisine des acteurs de l'Hébergement et du Logement via des travailleurs sociaux
- La mobilisation d'une offre de logement social comme réponse pour ces ménages et d'autres profils dans le cadre partagé de la Convention Intercommunale d'attribution

## **Action Logement Services**

- Accompagnement social, solutions d'urgence, logement des salariés en difficulté
- Enjeu d'insertion professionnelle

# Comprendre le circuit d'accès et la mise en œuvre de l'accompagnement social vers le logement sur la Métropole





**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

**5**

# **Poursuite de la mise en œuvre d'obligations légales**

---

Ce qui attend élus et techniciens dès septembre

# La cotation de la demande

---

Décret n°2019-1378 du 17  
décembre 2019

## Le statut du dispositif

- Une modalité de calcul publique, avec la possibilité pour chaque demandeur de connaître son score individuel via l'interface grand public du SNE
- Un outil d'aide à la décision

## Le contexte légal et fonctionnel

- Objectif de construction d'un système de cotation des demandes permettant un calcul automatisé du score dans le SNE
- Le système doit être cohérent et compatible avec les objectifs d'attribution de la CIA

## Le calendrier de travail

- Un système nécessairement opérationnel dans le SNE au 01/09/2021

## Un chantier à mener en lien avec la mise en œuvre de la gestion en flux

(scénario d'un fichier local de gestion partagée de la demande)

- La cotation, base de la gestion partagée des demandes sur le territoire.

# La gestion en flux

Décret n°2020-145 du 20 février

## Le mode de gestion

- Un raisonnement en volumes (% du patrimoine locatif du bailleur) pour déterminer les droits de chaque réservataire
- Deux conventions :
  - une convention par opération pour déterminer le volume de droits par opération
  - une convention-cadre conclue entre chaque réservataire et bailleur à l'échelle départementale ou infra-départementale pour les collectivités territoriales
- Des droits révisés annuellement

**Coordination  
des enjeux  
spécifiques à  
et *entre*  
chaque  
réservataire  
préalablement  
à la signature  
des  
conventions**

## Le contexte légal

- Les objectifs issus de la loi Egalité et Citoyenneté doivent être pris en compte dans la répartition des volumes de logements attribués à chaque réservataire.
- Système opérationnel au plus tard le 24/11/2021

## Le calendrier de travail

- Bilan annuel obligatoire pour les bailleurs avant le 28/02 de chaque année transmis à chaque réservataire et au président EPCI : sur les logements proposés et les logements attribués
- Bilan territorial obligatoire en CIL avant le 31/03 de chaque année

# Mise en œuvre d'un nouveau système

## Points de vigilance

- Conforter le demandeur comme acteur de sa demande
- Être vigilant quant à la lourdeur du système créé : outil informatique, temps RH, modalités de suivi et reporting
- Apporter plus de souplesse et d'efficacité au système
- Ne pas créer de concurrence entre réservataires
- Renforcer la transparence vis-à-vis des demandeurs (conformément à la loi)
- Améliorer la visibilité globale de l'offre

## Enjeux politiques

- Mise en place d'outils au service d'une politique publique et non d'une politique publique au service d'un outil
- Permettre un meilleur rapprochement offre/demande et une meilleure réponse à la demande
- Garantir l'équité et l'égalité
  - Entre demandeurs
  - Entre réservataires
- Défendre des marges de manœuvre à l'échelle territoriale (Métropole et communes) pour le logement des ménages prioritaires
- Articuler les enjeux de peuplement et de priorisation des candidats avec les enjeux de chacun des réservataires



***ANNEXE :***  
***Glossaire de la politique  
partenariale d'attribution du  
logement social***

*Le service Gestion du logement social et de l'Hébergement de Grenoble-Alpes  
Métropole est disponible pour toutes précisions.*