

PLAN INTERCOMMUNAL D'ATTRIBUTION



Communauté d'Agglomération
du Grand Périgueux

AVRIL 2025

Table des matières

I. AVANT PROPOS.....	4
I.1 - La réforme des attributions	4
I.2 - Le cadre règlementaire.....	4
I.3 - Le champ d'application du Plan Intercommunal d'Attribution	6
I.4 - Un outil au service de la politique territoriale de l'habitat.....	8
II. DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	9
II.1 - Les principales caractéristiques du parc social de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux.....	9
a - Un parc social ancien et à bas loyer avec de grandes typologies.....	9
b - Des occupants isolés et avec des faibles ressources.....	9
c - Des besoins nombreux et des difficultés pour accéder au parc social	10
II.2 - Les orientations de la CIL.....	11
III. LES ORIENTATIONS INTERCOMMUNALES D'ATTRIBUTION ET LEUR MISE EN ŒUVRE	11
III.1 - Contribuer à la mixité sociale à l'échelle de l'intercommunalité.....	11
a - Attributions aux ménages disposant de faibles ressources.....	11
Objectif réglementaire n°1 : Attributions aux ménages ayant de faibles ressources	11
b - Attributions aux autres quartiles de ressources.....	15
Objectif réglementaire n°2 : Enjeux de mixité sociale	15
III.2 - Garantir l'accès au parc social des publics prioritaires.....	16
Objectif réglementaire n°3 : Attribution aux publics prioritaires	16
III.3 - Veiller à ce que les attributions n'entretiennent pas les fragilités.....	18
Objectif n°4 : Rééquilibrage du parc social	18
III.4 - L'accès au logement des travailleurs essentiels.....	19
Objectif n°5 : Attribution aux travailleurs essentiels.....	19
III.5 - Favoriser les parcours résidentiels pour les locataires du parc social.....	21
Objectif intercommunal n°5 : Favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc social	21
IV. PILOTAGE ET SUIVI DE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION ...	22
IV.1 - La Conférence Intercommunale du Logement.....	22

IV.2 - La Commission de Coordination – Instance de suivi et Intercommunal d’Attribution	23
V. MODALITES DE SUIVI DU PLAN INTERCOMMUNAL D’ATTRIBUTION	26
VI. SIGNATURES.....	27
VII. ANNEXES.....	30
VII.1 - Les quartiers prioritaires	30
VII.2 - Les résidences à enjeux de mixité sociale	31
a - Définition et objectif de la qualification du parc social	31
b - Méthodologie d’identification des résidences à enjeu de mixité sociale	31
c - Résultats de la qualification du parc social	32
d - La liste des résidences à enjeu de mixité sociale	33
VII.3 - Les publics prioritaires	36
VII.4 - Glossaire.....	37

I. AVANT PROPOS

I.1 - La réforme des attributions

Depuis plusieurs années, la réglementation autour de l'information des demandeurs de logements sociaux, de la gestion de la demande et des attributions a connu plusieurs évolutions.

La **loi ALUR du 24 mars 2014** a tout d'abord facilité le dépôt de la demande pour les demandeurs avec la mise en place du dossier unique, et la possibilité d'enregistrer sa demande en ligne. Elle désigne les EPCI comme chefs de files de la politique du logement à l'échelle de leur territoire, où les dispositions relatives à l'information du demandeur, de gestion de la demande, et des attributions doivent faire l'objet d'orientations intercommunales par la mise en place du PPGDID, du Document-Cadre et de la CIA.

La **loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017** vise à favoriser la mixité sociale par la mise en place de plusieurs objectifs réglementaires d'attribution en fonction des ressources des demandeurs, ou du caractère prioritaire de la demande.

La **loi ELAN du 23 novembre 2018** introduit trois dispositifs structurants dans la gestion de la demande et des attributions :

- La **CALEOL** (article 109 de la loi ELAN, Articles L442-5-2 / L441-2 / L442-3-1 du CCH). Il s'agit d'examiner régulièrement l'occupation sociale des logements.
- La **cotation de la demande** (décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019). Chaque demande fera l'objet d'une cotation qui sera un élément d'aide à la décision pour l'instruction des demandes et les décisions d'attribution.
- La **gestion en flux des réservations** (décret n°2020-145 du 20 février 2020). En contrepartie de leur contribution aux opérations de logement social, les réservataires se voient accorder un flux annuel de logements.

Ainsi, les enjeux de **mixité sociale** et d'équité dans l'accès au parc social font évoluer les pratiques de gestion de la demande et d'attribution, qui ont vocation à être harmonisées à **l'échelle intercommunale**.

La loi **n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration** et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale - 3DS- vient enfin :

- ① Renforcer les modalités de suivi de l'objectif réglementaire de la loi Egalité et Citoyenneté concernant les attributions Hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile de ressources.
- ① Instaurer un objectif d'attribution à destination des travailleurs des secteurs essentiels sur des postes qui ne peuvent être exercés en télétravail.
- ① Ouvrir l'accès au SNE aux communes réservataires (sous réserve que la commune ait une convention valide).
- ① Permettre aux bailleurs de refuser une attribution proposée par un réservataire pour des ménages qui accentueraient la fragilité sociale de résidences à enjeu de mixité sociale (décrets à venir).

I.2 - Le cadre règlementaire

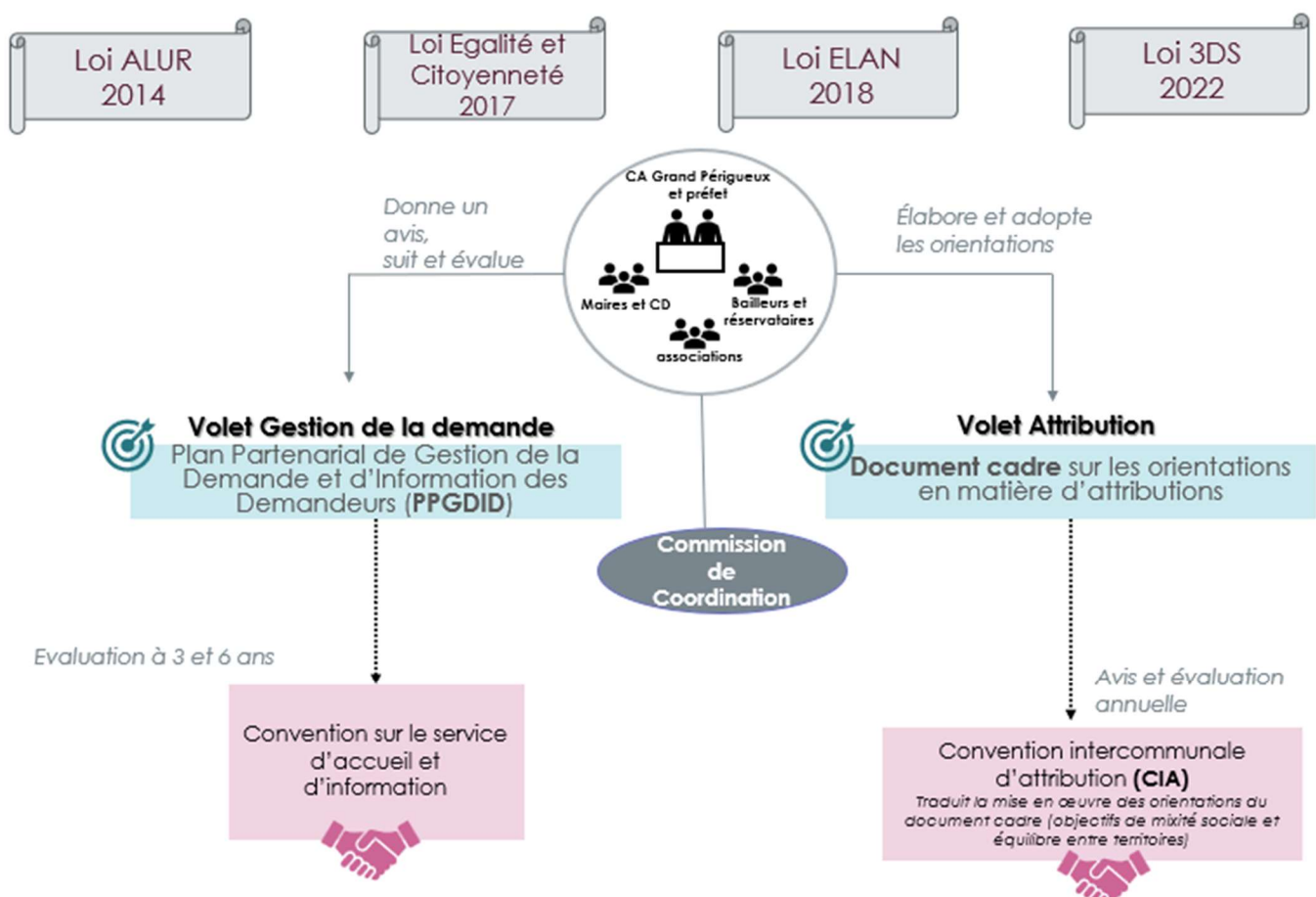
Dans un contexte de crise du logement, **faciliter l'accès au logement des ménages et rendre le système d'attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable** sont des enjeux majeurs auxquels sont confrontés les politiques publiques et les acteurs du logement social depuis plusieurs années.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et loi ALUR impose la mise en place **d'une politique des attributions harmonisée à l'échelle intercommunale**. Celle-ci viendra compléter la politique de l'habitat incarnée par les programmes locaux de l'habitat au sein desquels le volet relatif aux attributions est souvent limité, voire inexistant.

Le volet « Réformer la gestion des demandes et des attributions de logement social » de la loi ALUR (Article 97) vise à répondre aux enjeux actuels :

- **Simplifier les démarches des demandeurs**, pour plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution ;
- **Instaurer un droit à l'information** du public et des demandeurs de logement social ;
- **Placer les EPCI en position de chef de file** de la politique locale de gestion de la demande de logement social et des attributions de logements sociaux ;
- Mettre en œuvre une **politique intercommunale** et partenariale de la gestion des demandes et des attributions.

La loi ALUR prévoit, dans le cadre des mesures applicables au niveau intercommunal, que tout EPCI doté d'un Programme Local de l'Habitat approuvé, élabore un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGD).



La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, dans son titre II, marque une nouvelle étape de la réforme de la demande de logement social et des attributions. Les grands principes de la loi Egalité et Citoyenneté fixés par l'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation reposent sur la combinaison du droit au logement et de la mixité sociale en insistant sur l'égalité des chances.

La politique de rééquilibrage social est actionnée comme levier des écarts entre les quartiers prioritaires et le reste du territoire.

Pour ce faire, des objectifs légaux minimaux encadrent le régime des attributions :

- 25% des attributions sur proposition des réservataires ou des bailleurs directement aux publics DALO ou à défaut aux publics prioritaires relevant de l'article L 441-1 du code de l'habitation et de la construction ;
- 25% des logements sociaux disponibles hors Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) attribués aux demandeurs de logements sociaux sous le plafond du 1^{er} quartile ou aux ménages relogés au titre des opérations de rénovation urbaine ;
- 50% des logements sociaux disponibles en QPV attribués aux demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile de la demande.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale - **dite 3DS** - vient enfin :

- Renforcer les modalités de suivi de l'objectif réglementaire de la loi Egalité et Citoyenneté concernant les attributions Hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile de ressources
- Instaurer un objectif d'attribution à destination des travailleurs des secteurs essentiels sur des postes qui ne peuvent être exercés en télétravail
- Ouvrir l'accès au SNE aux communes réservataires (avec convention valide)
- Permettre aux bailleurs de refuser une attribution proposée par un réservataire pour des ménages qui accentueraient la fragilité sociale de résidences à enjeu de mixité sociale

Le pilotage communautaire des dispositifs d'accès au logement repose sur une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instance de concertation des acteurs de l'habitat. Elle adopte les orientations stratégiques en matière d'attributions des logements sociaux, entérinées au sein d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

La **politique intercommunale d'attribution** s'appuie sur les articles suivants :

L.441-1 du CCH, sur l'accès au parc social des publics prioritaires

L. 441-1-1 du CCH, sur la mise en place de la CIA

L. 441-1-5 du CCH, sur la mise en place de la CIL

L. 441-1-6 du CCH, sur le contenu de la CIA

Circulaire du 13 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les QPV

Instruction ministérielle du 28 mars 2022 sur la cotation de la demande et la gestion en flux des logements sociaux

I.3 - Le champ d'application du Plan Intercommunal d'Attribution

Le document cadre définit les orientations intercommunales d'attribution :

- Objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs du territoire intercommunal avec notamment des objectifs d'attributions en QPV et en dehors de ces QPV ;
- Objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO, des demandeurs prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ainsi que des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Ces orientations sont ensuite approuvées par le président de l'EL

Elles sont mises en œuvre via une convention intercommunale d'attribution (CIA) qui comporte les engagements pris par les bailleurs sociaux et leurs partenaires pour remplir les objectifs précités.

Dans un souci de lisibilité et d'appropriation par les acteurs du territoire, le Document Cadre et la CIA font l'objet d'un document unique, rassemblant l'ensemble des éléments constitutifs d'un Plan Intercommunal d'Attribution.

La Convention Intercommunale d'Attribution est un document contractuel qui :

- Définit des engagements quantifiés, territorialisés et évalués chaque année, pour chacun des partenaires ;
- Fixe les actions à mettre en œuvre par les principaux acteurs, bailleurs et titulaires des droits de réservation pour réaliser les orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement.

Elle est conclue entre le préfet, le président de l'intercommunalité, les communes, le Département, les bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le territoire et Action Logement Services, après consultation des représentants des différentes associations siégeant à la CIL.

La Convention Intercommunale d'Attribution prévoit :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des Quartiers Politique de la Ville ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs chiffrés de la convention.

La Convention Intercommunale d'Attribution est conclue pour une durée de 6 ans. Elle est validée par la Conférence intercommunale du logement et le Comité responsable du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

L'élaboration du Document-Cadre et de la Convention Intercommunale d'Attribution repose sur un diagnostic partagé du fonctionnement du parc social et d'équilibre au sein du territoire intercommunal.

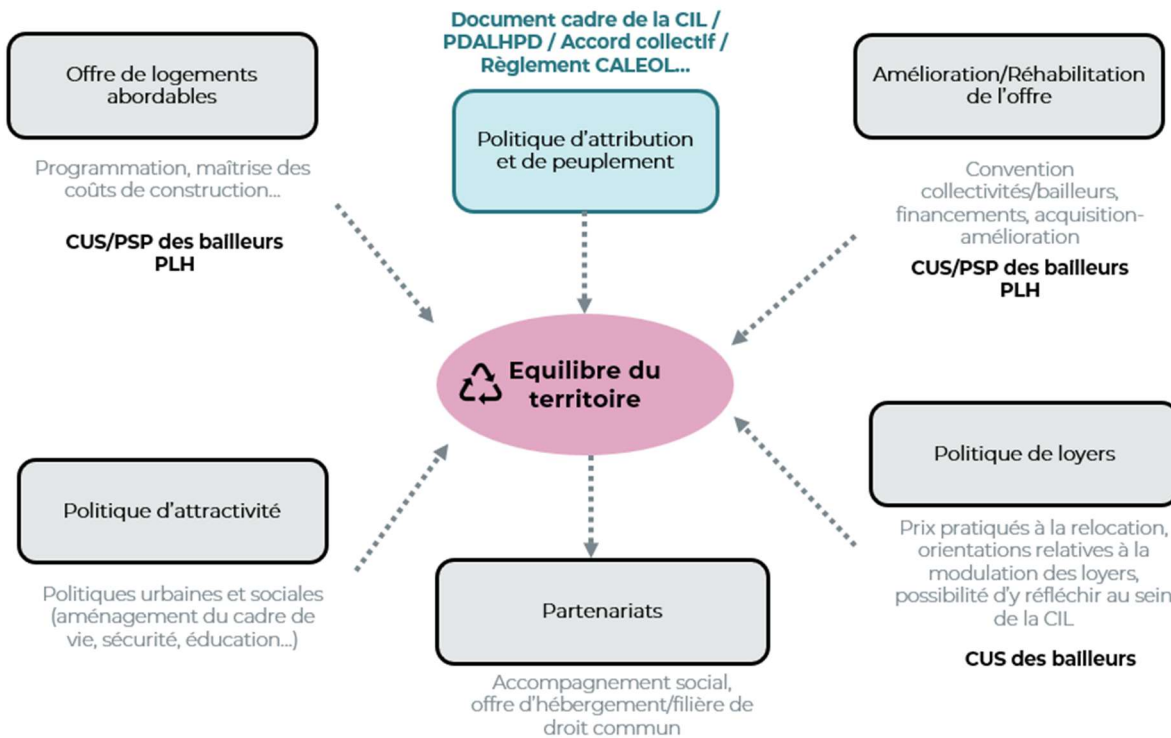
Le diagnostic territorial reprenant à la fois les caractéristiques du parc social, de l'occupation sociale et de la demande et des attributions, a été mis à jour avec les données 2023.

L'élaboration de ces documents a été coconstruit avec l'ensemble des parties prenantes concernées par l'attribution d'un logement social sur le territoire. Deux ateliers de travail ont été organisés entre mars et avril 2024.

La Commission Intercommunale du Logement (CIL) se prononcera sur ce Plan le 3 octobre 2024, qui sera ensuite soumis à l'avis du comité de pilotage du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de la Dordogne.

I.4 - Un outil au service de la politique territoriale

Les attributions ne peuvent pas constituer le seul levier de rééquilibrage du peuplement sur le territoire.



Les attributions sont conditionnées par :

- Les **niveaux des loyers**, dépendants des modes de financement initiaux du logement ;
- Les **typologies** de l'offre existante ;
- L'abondance de **l'offre** et donc, les **projets de construction et d'acquisition-amélioration** ;
- La **localisation** de l'offre.
- Les **libérations de logements** sur l'offre existante et ainsi le rythme de rotation des occupants du parc existant ;

En complément de la politique d'attribution et de peuplement, dont les grandes orientations sont définies dans le présent document, d'autres leviers pourront ainsi contribuer à une réduction des déséquilibres, et notamment :

- **La politique de l'offre de logements sociaux** à travers sa répartition territoriale et la politique d'entretien et de développement ;
- **La politique de loyers des bailleurs** en veillant à ne pas mettre en péril les équilibres financiers des bailleurs et/ou diminuer la satisfaction des demandeurs ;
- **Les partenariats** (accompagnement social, offre d'hébergement...).

II. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Un diagnostic détaillé a été réalisé dans le cadre de l'ancienne CIA. Ce chapitre propose une actualisation et une synthèse des chiffres clés avec les données SNE 2023, les données d'occupation du parc social (OPS) 2022 et les données RPLS 2023 (répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux).

II.1 - Les principales caractéristiques du parc social de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux

a - Un parc social ancien et à bas loyer avec de grandes typologies

Source de données : RPLS 2023

Le parc social de la CA du Grand Périgueux est caractérisé par :

- Près de **6608 logements locatifs sociaux**, représentant 13% du parc de résidences principales en 2023
- **864 logements locatifs sociaux situés en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV)** soit 10% du parc locatif social de l'EPCI
- Des logements essentiellement de **type collectif (77%)**
- Des logements plutôt **anciens avec 37% du parc âgé d'au moins 40 ans et 10% âgé de plus de 60 ans**
- Des logements de **grandes typologies avec 41% de T3 et 31% de T4**
- Des **logements avec des financements PLUS** (85% dont 43% avec un financement PLUS après 1977 et 42% avec un financement PLUS avant 1977)
- Des **logements à bas loyers avec un loyer moyen de 5,5€/m²** (contre 5,3 en 2022), et **31,6%** du parc accessible aux ménages relevant du premier quartile grâce à un loyer moyen de 5€/m² (représentant 2089 logements sociaux)
- Un **taux de vacance qui s'élève à 7,5%** et un **fort de taux de mobilité** (10% en 2023 contre 9% en 2022)

b - Des occupants isolés et avec des faibles ressources

Source de données : OPS 2022

L'occupation du parc social est caractérisée par :

- **Une paupérisation de la population** avec une part importante de ménages sous 40% des plafonds PLUS (44% des ménages étudiés et 60% des emménagés récents). A l'échelle du département, ces taux sont plus élevés, avec 48% des ménages étudiés et 61% des emménagés récent ayant des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS.
- **Une forte proportion de personne seule**, avec 49% sur la CA du Grand Périgueux (contre 46,5% à l'échelle de la Dordogne).
- **Une part conséquente de familles monoparentales**, avec 26% sur la CA du Grand Périgueux (contre 27% à l'échelle de la Dordogne)
- Une **sur-représentation** des personnes âgées et vieillissantes, avec une part de **16% d'occupants de plus de 65 ans** (contre 14,7 en Dordogne).

c - Des besoins nombreux et des difficultés pour accéder au logement

Source de données : SNE 2023

La CA du Grand Périgueux compte 3314 demandeurs, dont 1001 sont déjà locataires du parc social (30% de demande de mutation).

La demande est caractérisée par :

- Une tension globale **de 5,7 demandes pour une attribution** (représentant 585 demandes satisfaites)
- Une hausse des demandes de mutation, avec près de **9 demandes pour une attribution**
- Un délai moyen d'attente moyen de 9 mois et en hausse (identique pour la Dordogne)

Globalement les demandeurs sont :

- Des **personnes seules (50%)**, qui sont déjà locataires du parc privé (32%) ou déjà locataires du parc social (30%) et qui recherchent des T2 (34%)
- Des **ménages** qui recherchent des T3 (32%)

Les motifs les plus représentés dans la demande sont celles de l'inadaptation du logement : la taille trop petite (14%), le changement de composition familiale (13%), les difficultés financières (10%), le logement indécents (9%) et les personnes sans logement (8%).

Les demandes les moins satisfaites sont celles émises par :

- **Les personnes déjà locataires du parc social** qui souhaitent muter vers un autre logement social (**9 demandes pour 1 attribution**).
- **Des personnes seules** (avec une pression de 7 demandes pour 1 attribution) car le territoire ne dispose que de peu d'offre en petites typologies (5% de T1 et 18% de T2)
- **Des personnes âgées de plus de 65 ans** (avec une pression de 8 demandes pour 1 attribution pour les 65 à 74 ans, et 16 demandes pour 1 attribution pour les plus de 75 ans) en raison d'un manque d'adaptation et d'accessibilité d'une partie du parc social à la perte d'autonomie et au handicap.
- **Des personnes dont les demandes sont motivées par** des raisons de santé (19 demandes pour 1 attribution), un logement trop grand (13 demandes pour 1 attribution), un logement indécents (11 demandes pour 1 attribution), un rapprochement professionnel (9 demandes pour 1 attribution), l'absence de logement (8 demandes pour 1 attribution), un logement trop petit (7 demandes pour 1 attribution).

Les demandes les mieux satisfaites sont celles émises par :

- Les **familles monoparentales** (avec 4 demandes pour 1 attribution)
- Les **personnes victimes de violences** (avec 3 demandes pour 1 attribution)
- Les **personnes ayant eu un changement de la composition familiale** (avec 3 demandes pour 1 attribution)
- Les **personnes hébergées en structure ou en établissement** (3 demandes pour 1 attribution)
- Les **personnes hébergées par des tiers** (4 demandes pour 1 attribution)

II.2 - Les orientations de la CIL

Le croisement entre les ambitions définies dans l'ancienne Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et les enjeux identifiés lors des ateliers d'élaboration du document a permis de définir 5 orientations d'attributions, tout en tenant en compte de l'évolution du cadre réglementaire :

- ✓ **Contribuer à la mixité sociale à l'échelle du territoire**
- ✓ **Favoriser l'accès au logement des publics prioritaires**
- ✓ **Veiller à ce que les attributions n'entretiennent pas les fragilités des quartiers prioritaires de la ville et des résidences à enjeu de mixité sociale**
- ✓ **Favoriser l'accès au logement des travailleurs essentiels**
- ✓ **Fluidifier les parcours résidentiels des ménages**

III. LES ORIENTATIONS INTERCOMMUNALES D'ATTRIBUTION ET LEUR MISE EN ŒUVRE

III.1 - Contribuer à la mixité sociale à l'échelle de l'intercommunalité

a - Attributions aux ménages disposant de faibles ressources

Objectif réglementaire n°1 : Attributions aux ménages ayant de faibles ressources

- **25% des attributions** annuelles, hors Quartier Prioritaire de la Ville, suivies de baux signés, seront consacrées :
 - **à des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur au seuil du premier quartile** des ressources de tous les demandeurs du territoire.
 - **à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain** ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.
- L'objectif est exprimé en attributions suivies de **baux signés**.

Explication de l'objectif

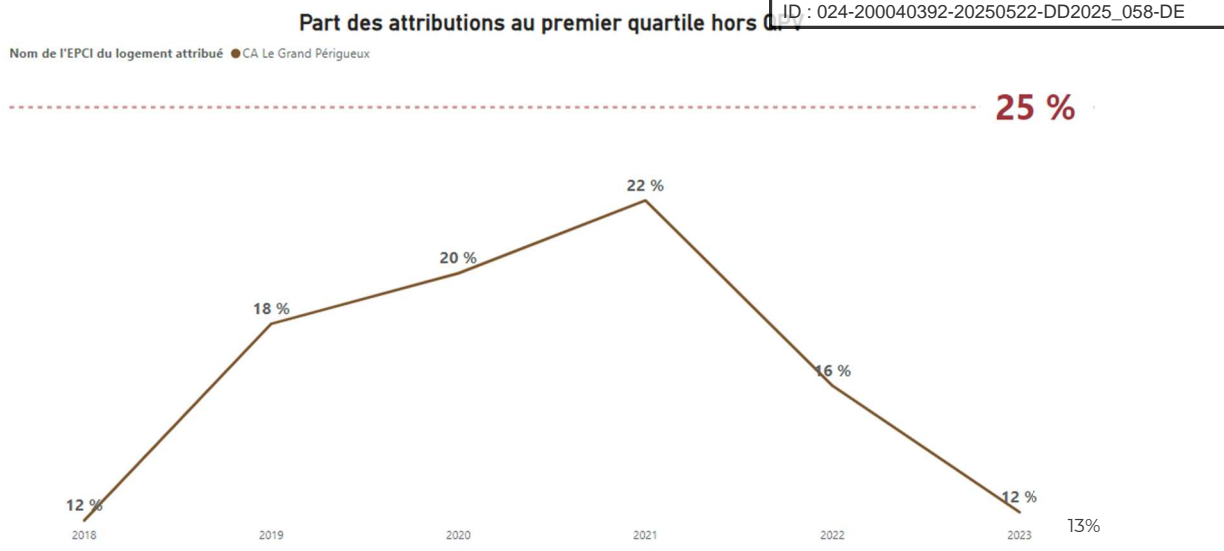
Cet objectif d'attribution vise à favoriser les attributions à des ménages ayant de faibles ressources, notamment le quart des demandeurs aux ressources les plus faibles, hors des Quartiers Prioritaires de la Ville.

Il permet aux ménages ayant les ressources les plus faibles d'accéder aux quartiers les plus attractifs.

Le seuil du premier quartile en 2023 sur la CA du Grand Périgueux, est de 8 136 € annuel par unité de consommation (soit 678 € mensuel). Ce seuil du 1^{er} quartile est revu chaque année.

L'atteinte de l'objectif sur le territoire

A l'échelle de l'EPCI, 13% des attributions annuelles sont réalisées en faveur des ménages du premier quartile hors QPV. Pour atteindre l'objectif réglementaire d'au moins 25%, il manquait 65 attributions en 2023.



Le tableau ci-dessous présente la répartition des attributions aux demandeurs du 1er quartile à l'échelle des communes en 2023 :

Bailleur	Total Attributions	Total Attributions hors QPV	Nombre d'attributions hors QPV pour le 1er quartile	% A 1er quartile	Objectif 2025 (25%)	Effort à réaliser pour atteindre l'objectif (estimation)
CA du Grand Périgueux	581	531	68	13%	133	65
Agonac	1	1	0	0%	0,3	0,3
Antonne-et-Trigonant	3	3	2	67%	0,8	-
Bassillac et Auberoche	17	17	2	12%	4,3	2,3
Boulazac Isle Manoire	96	96	9	9%	24,0	15,0
Champcevinel	9	9	0	0%	2,3	2,3
Chancelade	14	14	0	0%	3,5	3,5
Château-l'Évêque	4	4	0	0%	1,0	1,0
Coulounieix-Chamiers	54	30	10	33%	7,5	-
Coursac	2	2	0	0%	0,5	0,5
Lacropte	1	1	0	0%	0,3	0,3
Marsac-sur-l'Isle	12	12	0	0%	3,0	3,0
Mensignac	9	9	0	0%	2,3	2,3
Périgueux	210	184	37	20%	46,0	9,0
Razac-sur-l'Isle	2	2	0	0%	0,5	0,5
Saint-Crépin-d'Auberoche	1	1	0	0%	0,3	0,3
Saint-Pierre-de-Chignac	1	1	0	0%	0,3	0,3
Sanilhac	11	11	0	0%	2,8	2,8
Sarliac-sur-l'Isle	1	1	0	0%	0,3	0,3
Savignac-les-Églises	28	28	0	0%	7,0	7,0
Sorges et Ligueux en Périgord	3	3	0	0%	0,8	0,8
Trélissac	92	92	6	7%	23,0	17,0
Val de Louyre et Caudeau	7	7	2	29%	1,8	-
Vergt	3	3	0	0%	0,8	0,8

En volume, les attributions aux ménages du 1^{er} quartile se sont réparties entre les communes d'Antonne-et-Trigonant, Coulounieix-Chamiers, Périgueux et Val de Louyre et Caudeau.

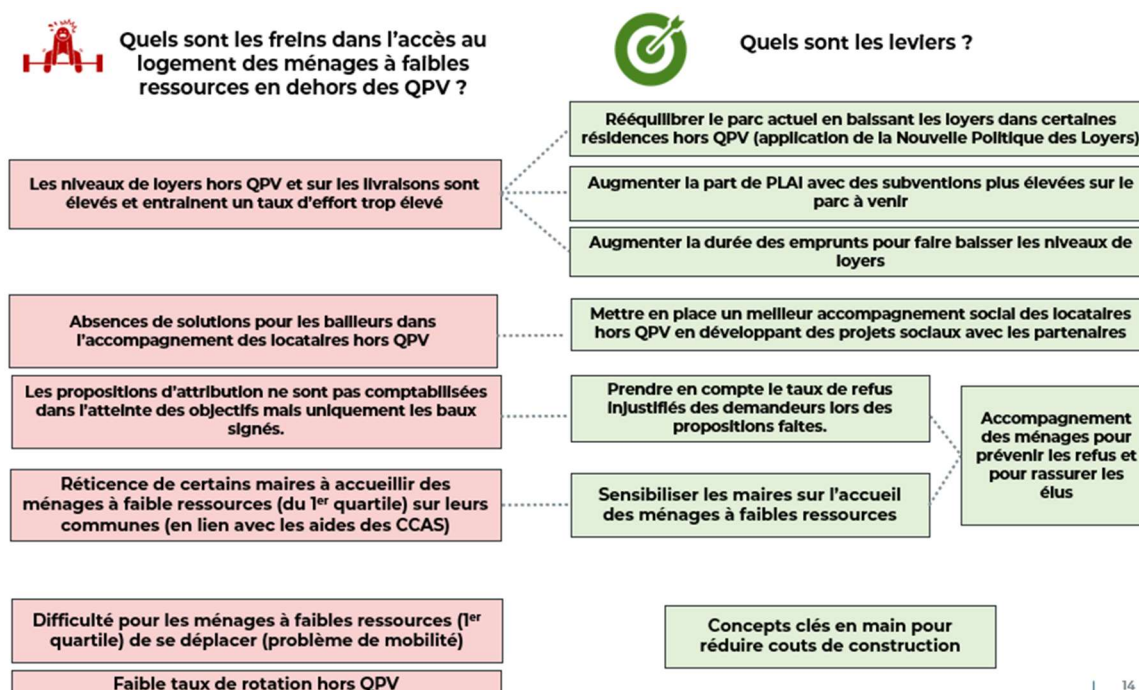
Le tableau ci-dessous présente l'atteinte de l'objectif d'attribution (hors QPV) aux ménages du 1^{er} quartile par bailleur en 2023 :

Bailleur	Total Attributions	Total Attributions hors QPV	Nombre d'attributions hors QPV pour le 1 ^{er} quartile	% A 1 ^{er} quartile	Objectif 2025 (minimum 25%)	Effort à réaliser pour atteindre l'objectif (estimation)
CA du Grand Périgueux	581	531	68	13%	133	65
MESOLIA HABITAT	114	114	5	4%	29	24
O.P.H. PÉRIGORD HABITAT	331	281	44	16%	70	26
S.A. CLAIRSIENNE	25	25	3	12%	6	3
S.A. DOMOFRANCE	91	91	13	14%	23	10
SA HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	4	4	0	0%	1	1
S.A. NOALIS	16	16	3	19%	4	1

Engagements

- Les bailleurs sociaux s'engagent à atteindre l'objectif légal de 25% minimum d'attribution hors QPV à l'échelle de l'intercommunalité aux ménages relevant du 1^{er} quartile et à des ménages à reloger dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.
- Les réservataires s'engagent, à hauteur de leurs publics cibles, à proposer sur leur contingent réservé des ménages relevant du 1^{er} quartile et relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain pour parvenir à l'atteinte de cet objectif réglementaire.

Lors des ateliers d'élaboration du document, les participants ont identifié les freins rencontrés dans l'atteinte de cet objectif ainsi que des leviers :



Plan d'actions

Actions à mener	Acteurs	Calendrier	Indicateur de suivi
<p>Conduire une réflexion collective sur la part des logements abordables Hors QPV (niveaux de loyers/charges)</p> <p>/!\ Prendre en compte la réhabilitation des logements.</p> <p>Être vigilant entre la baisse des charges et la hausse de loyers.</p>	<p>Pilote : EPCI/Etat</p> <p>Contributeurs : Bailleurs sociaux, CD 24</p> <p>Personnes associées : représentants des locataires</p>	2025-2027	<p><u>Réalisation :</u></p> <p>Tenue de réunions collectives</p> <p>Nombre de bailleurs engagés dans une réflexion NPL (Nouvelle Politique des Loyers), besoin d'accompagnement dans la méthode et mise en place.</p> <p>Maintenir un niveau de subvention renforcé sur les PLAI</p> <p>Transmission de la part du parc réhabilité récemment, et prévu d'être réhabilité</p> <p><u>Résultat :</u></p> <p>Niveau du loyer moyen, niveau des charges</p> <p>Part des PLAI dans les opérations des 5 prochaines années</p> <p>Part de logements financement PLAI et PLUS avant 1977</p>
<p>Accompagner les ménages du premier quartile hors QPV</p> <p>(Par exemple : visite du logement avant attribution, visite du quartier, appui à la gestion budgétaire, aide à l'emménagement, bourse de mobiliers...)</p>	<p>Pilote : Communes</p> <p>Contributeurs : Bailleurs, travailleurs sociaux (CCAS, Conseil départemental, CMS, Associations)</p>	2026	<p><u>Réalisation :</u></p> <p>Mise en place des visites de logement avant les CALEOL</p> <p>Information systématique du maire par le bailleur de l'entrée prévisionnelle dans le logement et le contact du ménage</p> <p>Mise en place d'une fiche présentation de la commune -> Transmission d'un contact mairie aux demandeurs</p>
<p>Analyser les refus des demandeurs du premier quartile lors des attributions hors QPV (volume, motifs)</p>	<p>Pilote : EPCI</p> <p>Contributeurs : Bailleurs, ADIL 24 (transmission des données)</p> <p>Personnes associées : communes, travailleurs sociaux (retours qualitatifs)</p>	Chaque année à partir de 2025	<p><u>Réalisation :</u></p> <p>Transmission annuelle des extractions détaillées sur les refus des demandeurs par les bailleurs (Imhoweb)</p> <p><u>Résultats :</u></p> <p>Evolution du taux de refus par bailleur</p>
<p>Veiller à l'articulation de l'offre nouvelle avec l'offre de mobilité et des services</p>	<p>Pilote : EPCI</p> <p>Contributeurs : Communes, Bailleurs et Périmouv'</p>	Dès 2025 et en continu à chaque projet	<p><u>Réalisation :</u></p> <p>Grille d'analyse de la pertinence pour chaque opération au regard de l'offre de transport</p> <p><u>Résultats :</u></p> <p>Diminution du taux de refus aux motifs « Mobilité » et « Eloigné des Services »</p>

Le suivi des engagements relatifs aux objectifs de mixité sociale

Indicateur de suivi	Sources de données
Nombre d'attributions hors QPV réalisées en faveur des ménages du 1 ^{er} quartile et relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain	<p>Extraction SNE auprès du gestionnaire territorial</p> <p>Suivi réglementaire des bailleurs auprès des services de l'Etat.</p>

b - Attributions aux autres quartiles de ressources

Objectif réglementaire n°2 : Enjeux de mixité sociale

Au moins 50% des attributions annuelles, en Quartier Prioritaire de la Ville seront consacrées à **des demandeurs dont le niveau de ressources est supérieur au seuil du premier quartile** de ressources des demandeurs du territoire (2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile).

Cet objectif s'exprime en décisions d'attribution.

Explication de l'objectif

Cet objectif d'attribution vise à favoriser les attributions à des ménages ayant des ressources plus élevées dans les Quartiers Prioritaires de la Ville.

Atteinte de l'objectif sur le territoire

Les données présentées concernent l'année 2023, à l'échelle de la CA du Grand Périgueux.

Cet objectif est atteint sur le territoire, à hauteur de 76% en 2022 (objectif exprimé en décisions d'attributions).

Atteinte de l'objectif par bailleurs et à l'échelle des communes

Le tableau ci-dessous présente l'atteinte de l'objectif d'attribution (en QPV) aux ménages des autres quartiles (2, 3 ou 4) par bailleur en 2022 :

Périgord Habitat est le seul bailleur du territoire disposant du parc social situé en QPV.

Bailleur	Total Attributions	Total Attributions en QPV	Nombre d'attributions en QPV pour le 2ème, 3ème et 4ème quartile	% A 1er quartile	Objectif 2025 (minimum 75%)	Effort à réaliser pour atteindre l'objectif (estimation)
CA du Grand Périgueux	581	50	38	76%	38	-
O.P.H. PÉRIGORD HABITAT	331	50	38	76%	38	-

Bailleur	Total Attributions	Total Attributions en QPV	Nombre d'attributions en QPV pour les 2ème, 3ème et 4ème quartile	% A 1er quartile	Objectif 2025 (minimum 75%)	Effort à réaliser pour atteindre l'objectif (estimation)
CA du Grand Périgueux	264	50	38	76%	38	-
Coulounieix-Chamiers	54	24	19	79%	18	-
Périgueux	210	26	19	73%	20	1

L'ensemble des attributions sont réalisées sur les deux communes disposant des QPV : Périgueux et Coulounieix-Chamiers.

Engagements

- Les bailleurs sociaux s'engagent, dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) à privilégier l'attribution à des ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile.
- Les réservataires s'engagent, à hauteur de leurs publics cibles, à proposer sur leur contingent réservé des ménages permettant d'atteindre cet objectif réglementaire.

Le suivi des engagements relatifs aux objectifs de mixité sociale

Indicateur de suivi	Sources de données
Nombre d'attributions réalisées en faveur des ménages 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartile en QPV	Extraction SNE auprès du gestionnaire territorial pour le suivi annuel de l'objectif par commune et par bailleur.

III.2 - Garantir l'accès au parc social des publics prioritaires

L'une des missions du logement social en France est de permettre l'accès au logement social pour les publics ne pouvant accéder à un logement décent sur le marché privé. Pour éviter que ces ménages ne soient logés exclusivement sur le contingent préfectoral, la Loi Egalité & Citoyenneté met à contribution les bailleurs et l'ensemble des réservataires pour favoriser l'accès au logement social des publics prioritaires.

Objectif réglementaire n°3 : Attribution aux publics prioritaires

- **25% des attributions** annuelles, suivies de baux signés, seront consacrées :
 - Aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO,
 - Ou, à défaut, **aux personnes prioritaires** au sens de l'article L441 du Code de la construction et de l'habitation précisant les publics du PDALHPD.

Explication de l'objectif

La loi et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) identifient des publics dont l'accès au logement social est prioritaire, au premier rang desquels les personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation Droit au Logement Opposable (DALO). La liste détaillée de ces publics est disponible en annexe.

La totalité de la réserve préfectorale et 25% du droit de réservation des autres contributeurs doivent être consacrés à ces publics prioritaires.

L'objectif est exprimé **en attributions suivies de baux signés** pour le contingent préfectoral. Pour les autres réservataires, **l'objectif est suivi en désignation de candidats**.

Atteinte de l'objectif sur le territoire

Sur un total de 585 attributions en 2023, 188 sont réalisées en faveur des ménages DALO et publics prioritaires soit 32% :

- 12 sont réalisées en faveur des ménages reconnu DALO

- 176 sont réalisées en faveur des publics reconnus prioritaires de la Construction et de l'habitat

	Total des attributions	Dont DALO et Public prioritaires	Part	DALO	Hébergé chez un tiers	Hébergé temporairement en structure ou en établissement	Logement indigne	Logement non décent avec au moins un mineur	Sans logement	Situation de handicap	Suroccupation avec au moins un mineur	Violences familiales
CA Grand Périgueux	585	188	32%	12 6%	4 2%	62 33%	6 3%	10 5%	7 4%	41 22%	28 15%	18 10%
Action Logement	39	11	28%	0 0%	0 0%	3 5%	2 33%	1 10%	1 14%	2 5%	2 7%	0 0%
Contingent autres réservataires	5	2	40%	0 0%	0 0%	1 2%	0 0%	0 0%	0 0%	1 2%	0 0%	0 0%
Contingent commune	4	1	25%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 2%	0 0%	0 0%
Contingent département	1	0	0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
Contingent EPCI	7	2	29%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 2%	1 4%	0 0%
Contingent préfet fonctionnaires et agents publics de l'Etat	1	1	100%	0 0%	0 0%	1 2%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
Contingent préfet prioritaires	202	104	51%	11 92%	4 100%	48 77%	0 0%	5 50%	6 86%	13 32%	1 4%	16 89%
Hors contingent	326	67	21%	1 8%	0 0%	9 15%	4 67%	4 40%	0 0%	23 56%	24 86%	2 11%

Le tableau ci-dessus est obtenu grâce à l'analyse des motifs et situations des demandeurs (logement actuel, situation de handicap). L'analyse n'est pas exhaustive car certains motifs ne sont pas pris en compte en raison de l'absence ou de la complexité de l'information dans le SNE (personnes victimes de viols ou d'agressions sexuelles, cumul des difficultés économiques, période de chômage de longue durée, traite humaine, sortie de prostitution, aide sociale à l'enfance).

A noter qu'un demandeur peut cumuler plusieurs motifs prioritaires, mais seul un motif est retenu dans l'analyse. Les ménages DALO peuvent cumuler plusieurs difficultés.

Les engagements

Les réservataires et les bailleurs sociaux sur leur contingent propre s'engagent à attribuer 25% de leur logement aux ménages prioritaires précités ; à l'exception de l'Etat qui dédie la totalité de son contingent prioritaire au logement de ces publics.

Le suivi des engagements

Il y a en théorie plusieurs moyens de décompter le nombre d'attributions aux publics prioritaires :

- Les données du Système National d'Enregistrement (SNE) : permet de renseigner les informations relatives au caractère prioritaire de la demande par contingent.
- Les données du Système National d'Enregistrement (SNE) : une analyse croisée des motifs et des situations des demandeurs.
- Le système d'information des bailleurs : ceux dédiés à la gestion de la demande et aux attributions permettent d'indiquer le caractère prioritaire de la demande.
- Le Système Priorité Logement (SYPLO) : les demandeurs identifiés comme prioritaires y sont indiqués afin qu'ils soient pris en compte dans les attributions du contingent préfectoral.

L'atteinte de cet objectif est conditionnée par une meilleure saisie des ménages prioritaires dans le SNE afin de mieux les identifier.

Indicateur de suivi	Sources de données
Nombre d'attributions réalisées en faveur des ménages DALO et prioritaires	Extraction SNE auprès du gestionnaire territorial pour le suivi annuel de l'objectif ou recensement des attributions auprès des bailleurs du territoire Récupération des données SYPLO auprès des services de l'Etat

Le suivi de l'objectif est présenté annuellement en commission de coordination et en CIL.

III.3 - Veiller à ce que les attributions n'entretennent pas les fragilités

Objectif n°4 : Rééquilibrage du parc social

- Eviter d'attribuer des logements aux ménages les plus fragiles sur les QPV et sur les résidences à enjeux de mixité sociale

Explication de l'objectif

Dans l'attente du décret d'application qui définit les caractéristiques des ménages pouvant fragiliser une résidence à enjeux de mixité sociale, il est proposé d'être vigilant aux profils suivants :

- Les ménages du 1^{er} quartile composés d'un seul adulte, sans activité professionnelle, et avec des personnes à charges.
- Les ménages DALO et publics prioritaires dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS.

Atteinte de l'objectif

La liste des résidences concernées par cet objectif est annexée à la convention : la liste des résidences situées en quartier prioritaire de la ville (QPV) ainsi que les résidences identifiées comme étant à enjeux de mixité sociale.

Engagements

- En Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, en quartiers en « décrochage », et sur les résidences à enjeux de mixité sociale, les bailleurs sociaux s'engagent à ne pas attribuer de ménages pouvant les fragiliser.
- Les réservataires s'engagent à ne pas proposer ces profils de ménages sur les secteurs identifiés.

Le suivi des engagements relatifs aux objectifs de mixité sociale

Indicateur de suivi	Sources de données
<ul style="list-style-type: none"> • En QPV : <ul style="list-style-type: none"> - Part des ménages du 1er quartile composés d'un seul adulte, sans activité professionnelle, et avec des personnes à charges. - Part des ménages DALO et publics prioritaires dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS • Evolution des résidences par types de secteurs 	Extraction des données OPS, et exploitation sur demande de la CA Grand Périgueux par ses services ou par un prestataire.

III.4 - L'accès au logement des travailleurs essentiels

Au-delà des publics prioritaires ne pouvant pas accéder à un logement décent sur le marché privé, d'autres publics apparaissent prioritaires dans l'accès au logement social de par leur profession. Ainsi, l'accès au logement social doit être facilité pour les demandeurs exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation.

Objectif n°5 : Attribution aux travailleurs essentiels

- **10% des attributions** annuelles seront consacrées aux demandeurs de logement social exerçant une activité professionnelle dont les missions doivent être assurées en continu alors même qu'elles ne peuvent s'exercer par le recours au télétravail.

Explication de l'objectif

La loi relative à la différenciation, à la décentralisation, à la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) prévoit de fixer un objectif d'attribution au bénéfice des demandeurs exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation. Dans l'attente du décret du conseil d'Etat précisant cet objectif, chaque EPCI détermine ses secteurs essentiels.

La crise sanitaire liée à la pandémie de la Covid-19 a en effet essentiel de certaines professions pour la vie de la nation dont les missions doivent être assurées en continu alors même qu’elles ne peuvent s’exercer par le recours au télétravail. Dans l’attente du décret du conseil d’Etat précisant cet objectif, chaque EPCI détermine ses secteurs essentiels.

Les métiers dits « essentiels » ont été précisés lors des ateliers sur la base des enjeux du territoire :

- **Dans le domaine de la santé, du médico-social et du social de proximité** : infirmiers, aides-soignants, aides à domicile, auxiliaires de vie, ambulanciers, assistants de service social, éducateurs, travailleurs sociaux,
- **Dans le domaine de l’éducation** : enseignants contractuels, conducteurs des transports collectifs, surveillants, aides-éducateurs scolaires
- **Dans le domaine du tourisme et de la restauration** : Indépendant en reprise de commerce en milieu rural, métiers de la restauration et hôtellerie (hors-saisonnier)
- **Dans le domaine des produits de première nécessité** : caissiers, vendeurs de commerces essentiels et de produits de première nécessité
- **Autres métiers considérés comme essentiels** : les métiers du BTP et constructions, les métiers dans les secteurs de l’énergie et la gestion de l’eau, les ouvriers agricoles, les métiers dans le secteur électronique et les métiers de l’agroalimentaire.

Atteinte de l’objectif sur le territoire

L’ajout du champ profession dans le formulaire de demande de logement social est encore trop récent pour pouvoir réaliser un état des lieux de la part des travailleurs essentiels dans la demande et les attributions.

Les engagements

- Les bailleurs et les réservataires devront favoriser l’accès au logement social des **travailleurs essentiels**. L’objectif est fixé à 10% des attributions aux travailleurs essentiels à l’échelle du territoire.
- Les bailleurs sociaux et les guichets enregistreurs s’engagent à renseigner le critère « travailleur essentiel » des demandeurs concernés dans le cadre de la **cotation de la demande**, afin de faire valoir leur situation, et contribuer au suivi de l’objectif.

Le niveau de cet objectif pourra être revu chaque année en CIL en fonction des données d’état des lieux disponibles.

Le suivi des engagements

Indicateur de suivi	Sources de données
Nombre d’attributions réalisées en faveur des travailleurs essentiels	Extraction SNE auprès du gestionnaire territorial pour le suivi annuel de l’objectif

Le suivi de l’objectif est présenté annuellement en commission de coordination et en CIL.

III.5 - Favoriser les parcours résidentiels pour social

Favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc social permet de dynamiser la rotation en libérant des logements sur le parc social au bénéfice des primo-demandeurs, et sortir de la spirale des refus.

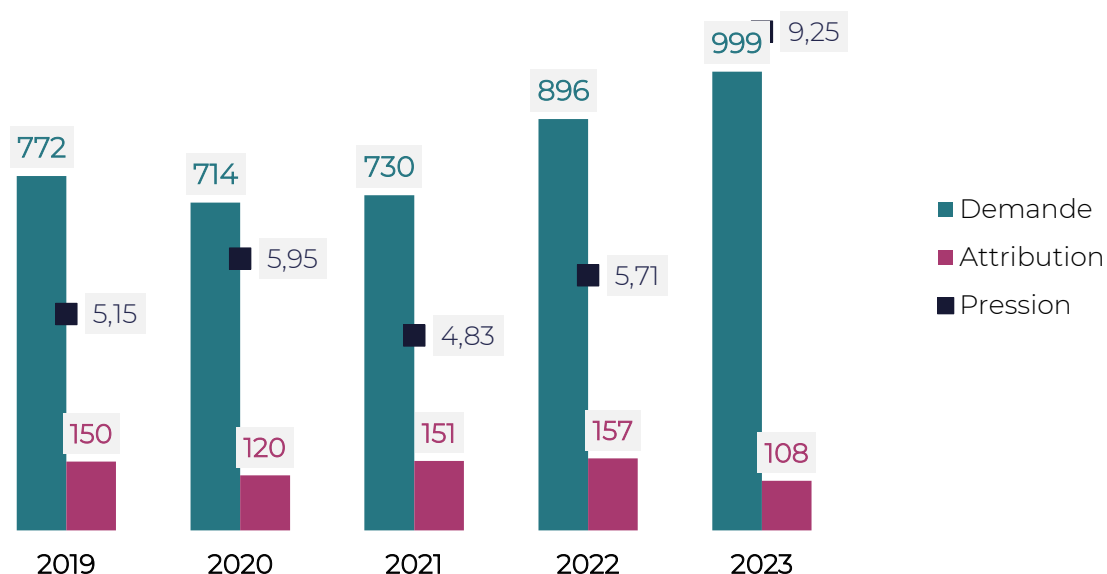
Objectif intercommunal n°5 : Favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc social

Etat des lieux sur le territoire

Sur le territoire de la CA du Grand Périgueux, la demande en mutation s'élève à 30% en 2023 soit 1001 demandes. Ainsi, les demandeurs en mutation affichent une tension de la demande de 9 demandes pour une attribution, contre 5,7 demandes, en moyenne sur l'intercommunalité.

2023	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
Ensemble de la demande	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
	3314	100%	585	100%	5,7
Primo demandeurs	2313	70%	476	81%	4,9
Locataire HLM	1001	30%	109	19%	9

Evolution de la pression dans l'EPCI



Les engagements

Afin de favoriser la mobilité au sein du parc, les bailleurs et les réservataires (hors contingent préfectoral) s'engagent à tendre vers les objectifs suivants :

- Consacrer **25%** d'attributions à des locataires du parc social du territoire.
- Consacrer **20%** des mises en service à des locataires du parc social.
- Consacrer **20%** des accessions sociales à la propriété et du bail réel solidaire (BRS) à des locataires du parc social et ventes HLM.
- Consacrer **20%** des entrées dans le logement intermédiaire à des locataires du parc social.
- Développer une bourse d'échange de logements sur le territoire.

Les réservataires (hors contingent préfectoral) s'engagent à proposer 20% de demandeurs de mutation sur leur contingent réservé lors des mises en service.

L'objectif est exprimé en décisions d'attributions.

Indicateur de suivi	Sources de données
Analyse des causes de tension sur les demandes de mutation	Extraction SNE auprès du gestionnaire territorial pour le suivi annuel de l'objectif
Nombre d'attributions réalisées en faveur des mutations	Récupération des données sur les attributions dans les nouvelles livraisons auprès des bailleurs sociaux
Nombre d'attributions réalisées en faveur des mutations parmi les nouvelles livraisons	
Impact sur les taux de refus et la fluidité dans le parc	

Le suivi de l'objectif est présenté annuellement en commission de coordination et en CIL, ce qui permettra d'ajuster les objectifs de rééquilibrage par les bailleurs au regard des contraintes locales et de leurs capacités d'action.

IV. PILOTAGE ET SUIVI DE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

IV.1 - La Conférence Intercommunale du Logement

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été constituée en conformité avec l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale et d'autre part l'article 97 de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué (ALUR).

- Elle assure la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et émet un avis sur celui-ci et les bilans annuels et triennaux.

- Elle définit les orientations d'attribution au sein du document engagements de chacun pour les atteindre au sein de la Convention Intercommunale d'Attribution. **Le présent document rassemble les orientations du document-cadre et les engagements de la CIA au sein d'un Plan Intercommunal d'Attribution.**

Le périmètre de la CIL pourra être élargi aux autres leviers influant sur la politique d'attribution :

- La politique foncière,
- Le travail sur l'amélioration de l'environnement,
- Le développement d'offres de logements locatifs sociaux (LLS).

Co-présidée par le préfet de la Dordogne et le président de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, la CIL se réunit une fois par an.

IV.2 - La Commission de Coordination – Instance de suivi et d'évaluation du Plan Intercommunal d'Attribution

Le rôle de la commission de coordination

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) prévoit la création d'une commission de coordination.

La commission assure la **mise œuvre, le suivi et l'évaluation de la convention intercommunale d'attribution**, et veille à favoriser la **coordination entre les acteurs**.

Les compétences de la commission de coordination pourront **être élargies pour en faire une véritable instance opérationnelle de la Conférence Intercommunale du Logement**. Autrement dit, il est possible d'élargir la commission de coordination à des sujets spécifiques.

Le projet de règlement intérieur de la Commission de Coordination sera présenté à la CIL et transmis, une fois validé, aux services de l'Etat (DDETSP).

Les membres de la commission de coordination

Conformément à l'article L 441-1-6 du CCH, la commission de coordination est présidée par président de la CA Le Grand Périgueux, qui peut déléguer la présidence de la séance à un de ses représentants.

Elle est composée des membres suivants :

- Les représentants des services de l'Etat dans le département en charge des sujets liés au logement et à l'habitat ;
- Les maires des communes membres de l'EPCI ou de leurs représentants, élus ou salariés de la commune ;
- Les représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'EPCI ;
- Les représentants du département ;
- Les représentants des titulaires des droits de réservation ;
- Les représentants des CCAS des communes faisant de l'information ou de l'enregistrement aux demandeurs ;
- Les représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées œuvrant dans le département ;
- Les représentants des locataires ;
- Toute personne experte sur un des sujets à l'ordre du jour.

Il est prévu que cette instance se réunisse **au moins deux fois par an**, avec la possibilité de la réunir plus fréquemment au besoin.

Synthèse des engagements à suivre et à piloter

Objectif	Indicateur de suivi	Source de données
Attribuer au moins 25% des attributions annuelles en faveur des ménages du premier quartile en dehors des QPV	Nombre d'attributions hors QPV réalisées en faveur des ménages du 1 ^{er} quartile et relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain	Extraction SNE auprès du gestionnaire territorial pour le suivi annuel par commune, par bailleur et par réservataire Tableau de suivi réglementaire des bailleurs auprès des services de l'Etat tous les 6 mois (loi 3DS)
Attribuer au moins 50% des attributions annuelles , en QPV aux ménages des 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartile	Nombre d'attributions réalisées en faveur des ménages 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartile en QPV	Extraction SNE auprès du gestionnaire territorial pour le suivi annuel de l'objectif par commune et par bailleur.
Attribuer au moins 25% des attributions annuelles , suivies de baux signés aux DALO ou à défaut aux publics prioritaires	Nombre d'attributions réalisées en faveur des ménages DALO et aux publics prioritaires	Extraction SNE auprès du gestionnaire territorial pour le suivi annuel de l'objectif ou recensement des attributions auprès des bailleurs du territoire Récupération des données SYPLO auprès des services de l'Etat
Eviter d'attribuer des ménages en situation de fragilités sur les QPV et sur les résidences à enjeux de mixité sociale	En QPV : <ul style="list-style-type: none"> Part des ménages du 1^{er} quartile composés d'un seul adulte, sans activité professionnelle, et avec des personnes à charges. Part des ménages DALO et publics prioritaires dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS Evolution des résidences par types de secteurs	Extraction des données OPS, et exploitation sur demande de la CA Grand Périgueux par ses services ou par un prestataire.
Consacrer 10% des attributions annuelles aux travailleurs essentiels	Nombre d'attributions réalisées en faveur des travailleurs essentiel	Extraction SNE auprès du gestionnaire territorial pour le suivi annuel de l'objectif
Favoriser le parcours résidentiel	Nombre d'attributions réalisées en faveur mutations Nombre d'attributions réalisées en faveur des mutations parmi les nouvelles livraisons	Extraction SNE auprès du gestionnaire territorial pour le suivi annuel de l'objectif Récupération des données sur les attributions dans les nouvelles livraisons auprès des bailleurs sociaux

ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES DE LA CIA

Le tableau ci-dessous présente les rôles des partenaires dans la mise en œuvre du plan intercommunal d'attribution

Partenaires	Rôle
EPCI	<ul style="list-style-type: none"> Assurer le pilotage, l'animation et le suivi de la CIA Mettre en place et animer les instances (CIL et commissions de coordination)
Etat	<ul style="list-style-type: none"> Veiller à l'atteinte des objectifs d'attributions pour chaque partie prenante signataire Fournir et mettre à jour les données d'attribution et d'occupation Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination
Communes	<ul style="list-style-type: none"> Contribuer à l'atteinte des objectifs en matière de mixité sociale, d'accès au logement des travailleurs essentiels, et de parcours résidentiels. Atteindre l'objectif d'attribution à destination des publics prioritaires. Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination
Inter-bailleurs	<ul style="list-style-type: none"> Partager les retours d'expérience et travaux menés en inter-bailleurs
Bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> Contribuer à l'atteinte des objectifs en matière de mixité sociale, d'accès au logement des publics prioritaires, d'accès au logement des travailleurs essentiels, et de parcours résidentiels. Contribuer à l'atteinte des objectifs d'attribution à destination des publics prioritaires. Développer une politique d'offre selon les besoins territoriaux Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination
Action Logement Services	<ul style="list-style-type: none"> Contribuer à l'atteinte des objectifs réglementaires d'attributions, appliquer les pratiques d'attribution et prendre en compte les priorités du territoire Participer aux groupes de travail de la CIL et aux commissions de coordination
Travailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> Travailler de manière partenariale avec les autres acteurs dans la mise en place de diagnostics sociaux et dans la labellisation prioritaire de la demande Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination
Conseil Départemental	<ul style="list-style-type: none"> Contribuer à l'atteinte des objectifs d'attributions Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination
Associations représentant les usagers	<ul style="list-style-type: none"> Veiller à travailler de manière partenariale avec les autres parties prenantes Participer aux groupes de travail de la CIL et aux commissions de coordination

V. MODALITES DE SUIVI DU PLAN INTERCOMMUNAL D'ATTRIBUTION

La CA du Grand Périgueux et ses partenaires évaluent annuellement l'application des orientations et des engagements définis dans le présent plan intercommunal d'attribution.

Le bilan annuel permet :

- De suivre l'atteinte des objectifs et les modalités de mises en œuvre du plan, à partir notamment des indicateurs définis,
- D'évaluer le fonctionnement des outils, instances et pratiques,
- De fournir des éléments d'observation sur la demande et les attributions,
- De formuler des points de vigilance ou bonnes pratiques et des perspectives opérationnelles,
- De réviser ou faire évoluer, si nécessaire, les orientations d'attributions,
- D'évaluer l'impact des attributions sur les objectifs d'équilibre territorial,

La CA du Grand Périgueux s'appuie sur la commission de coordination pour établir ce bilan. Il est présenté en Conférence Intercommunale du Logement.

Une évaluation à mi-parcours est prévue au terme de 3 ans de la convention. Ce bilan est également présenté en Conférence Intercommunale du Logement.

Au terme des six années, le plan intercommunal sera renouvelé et révisé en fonction de son évaluation par délibération de l'organe délibérant de la CA du Grand Périgueux engageant l'élaboration d'un nouveau plan intercommunal d'attribution.

VI. SIGNATURES

Organisme /structure	Signature
La préfète de la Dordogne Marie AUBERT	
Le président de la communauté d'agglomération Le Grand Périgueux Jacques AUZOU	
Le président du conseil départemental de la Dordogne Germinal PEIRO	
Les communes membres du Grand Périgueux	
AGONAC Christelle DRUILLOLE, maire	
ANNESSE ET BEAULIEU Philippe PERPEROT, maire	
ANTONNE ET TRIGONANT Daniel LE MAO, maire	
BASSILLAC ET AUBEROCHE Michel BEYLOT, maire	
BOULAZAC ISLE MANOIRE Fanny CASTAIGNEDE, maire	
BOURROU Marie-Claude KERGOAT, maire	
CHALAGNAC Dominique CHANSARD, maire	
CHAMPCEVINEL Christian LECOMTE, maire	
CHANCELADE Pascal SERRE, maire	
CHÂTEAU L'EVEQUE Alain MARTY, maire	
CORNILLE Stéphane DOBBELS, maire	
COULOUNIEIX CHAMIERES Thierry CIPIERRE, maire	
COURSAC Pascal PROTANO, maire	
CREYSENSAC ET PISSOT Claude DENIS, maire	
EGLISE NEUVE DE VERGT Thierry NARDOU, maire	

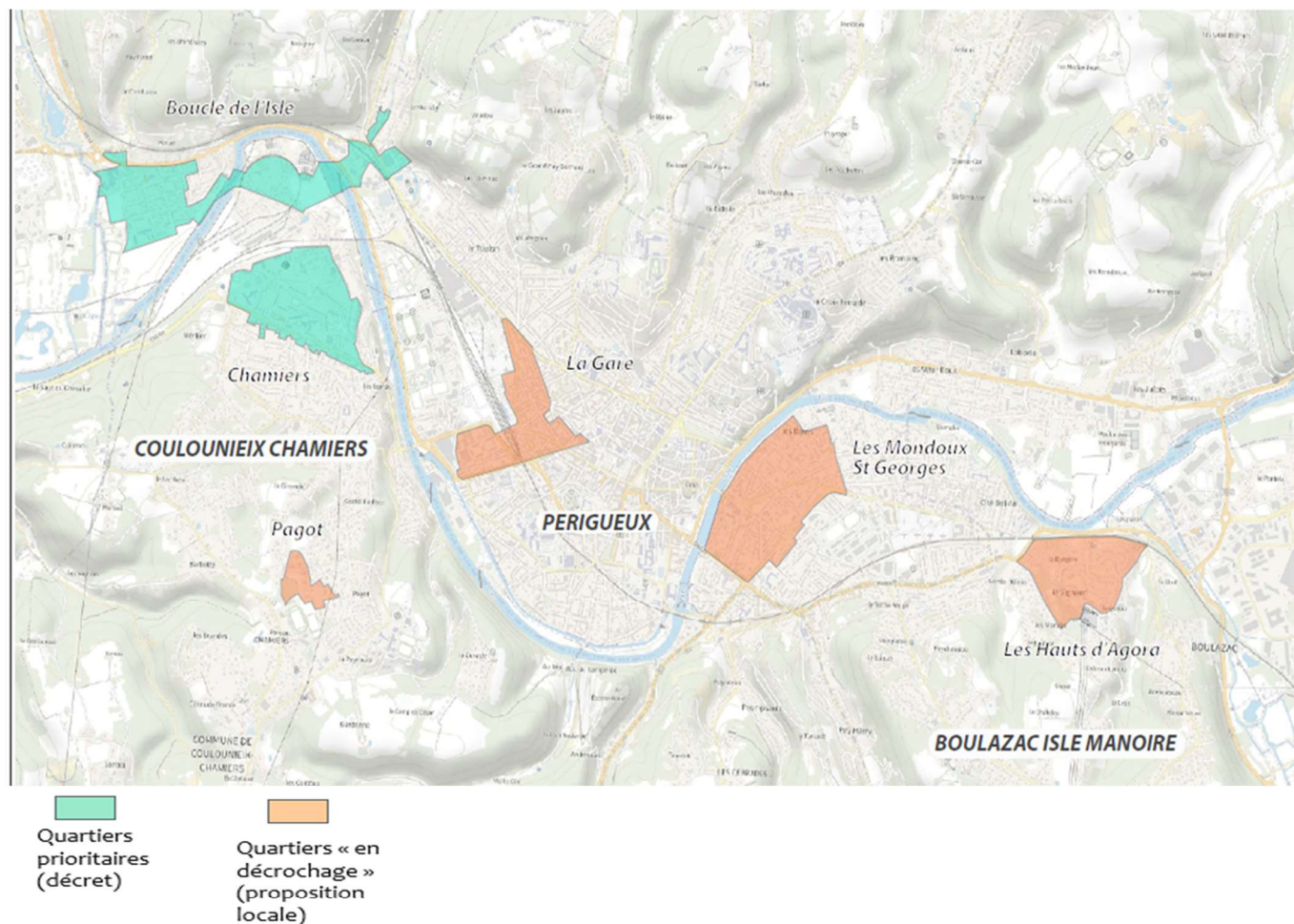
ESCOIRE Joël LAGUIONIE, maire	
FOULEIX Emmanuel LEGAY, maire	
GRUN BORDAS Gilles MOTARD, maire	
LA CHAPELLE GONAGUET Franck MOISSAT, maire	
LA DOUZE Vincent LACOSTE, maire	
LACROPTÉ Claudine FAURE, maire	
MANZAC SUR VERN Yannick ROLLAND, maire	
MARSAC SUR L'ISLE Yannick BIDAUD, maire	
MENSIGNAC Véronique CHABREYROU, maire	
PAUNAT Didier MARC, maire	
PERIGUEUX Delphine LABAILS, maire	
RAZAC SUR L'ISLE Jean PARVAUD, maire	
SAINT AMAND DE VERGT Jean-Luc MALLET, maire	
SAINT CREPIN D'AUBEROCHÉ Clovis TALLET, maire	
SAINT GEYRAC Nils FOUCHIER, maire	
SAINT MAYME DE PEREYROL Denis CHAPOUL, maire	
SAINT MICHEL DE VILLADEIX Patrick GUILLEMET, maire	
SAINT PAUL DE SERRE Florian CHANTEGREIL, maire	
SAINT PIERRE DE CHIGNAC Daniel REYNET, maire	
SALON Cécile MASSOUBRE-MAREILLAUD, maire	
SANILHAC Jean-Louis AMELIN, maire	

SARLIAC SUR 'ISLE Alain BUFFIERE, maire	
SAVIGNAC LES EGLISES Evelyne ROUX, maire	
SORGES ET LIGUEUX EN PERIGORD Eric SEGUY, maire	
TRELISSAC Francis COLBAC, maire	
VAL DE LOUYRE ET CAUDEAU Philippe DUCENE, maire	
VERGT Pierre JAUBERTIE, maire	
VEYRINES DE VERGT Jean-Luc NOYER, maire	
Les autres titulaires de droits de réservation	
Action Logement Services Nouvelle aquitaine Sébastien THONNARD, Directeur Général	
Les bailleurs sociaux	
PERIGORD HABITAT Germinal PEIRO, Président	
DOMOFRANCE Philippe RONDOT, Président	
CLAIRSIENNE Benoît THOMAZO, Président	
MESOLIA Jean-Michel BEDECARRAX, Président	
NOALIS Bruno DEBATISSE, Président	
3F - IMMOBILIERE ATLANTIQU AMENAGEMENT (I2A) Laurent LOPEZ, Président	
ICF HABITAT ATLANTIQUE Gilles ALBERTUS, Président	
UNION REGIONALE HLM NOUVELLE AQUITAINE Muriel BOULMIER, Présidente	

VII. ANNEXES

VII.1 - Les quartiers prioritaires

Pour rappel, la Communauté du Grand Périgueux dispose près de 864 logements locatifs sociaux en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV). Le Contrat de ville « Quartiers Engagements 2030 » de l'agglomération intègre ces deux quartiers prioritaires, ainsi que quatre autres quartiers proposés par les élus en raison de leurs caractéristiques de fragilités.



VII.2 - Les résidences à enjeux de mixité sociale

a - Définition et objectif de la qualification du parc social

La qualification du parc social est une démarche partenariale permettant, sur la base d'indicateurs partagés, de **classer les résidences selon leurs fragilités / déséquilibres** et identifier leurs **enjeux d'accueil des différents profils de ménages**.

La qualification a pour objectif de :

- Repérer les secteurs à enjeu d'accueil et identifier les secteurs à enjeu de mixité pour mieux orienter les attributions
- Guider le rapprochement de l'offre et de la demande pour mettre en œuvre la politique de rééquilibrage de l'occupation sociale
- Alimenter les stratégies de rééquilibrage du parc locatif public au sein du territoire, en lien avec les objectifs du PLH

L'article 84 de la Loi 3DS prévoit la définition **d'une liste de résidences à enjeu de mixité sociale**. Les bailleurs peuvent sur ces résidences, refuser l'attribution à un ménage dont l'attribution accentuerait la fragilité de la résidence. Nous sommes en attente de la parution d'un décret qui viendra préciser les modalités de réalisation de cette qualification.

La présente Convention Intercommunale d'Attribution définit un objectif visant à **ne pas entretenir les fragilités au sein des résidences fragiles, tout en assurant le rééquilibrage du parc social**

b - Méthodologie d'identification des résidences à enjeu de mixité sociale

L'élaboration de la qualification du parc social sur la CA du Grand Périgueux repose sur le croisement de **quatre indicateurs quantitatifs** aboutissant à une note finale pour chaque carreau INSEE¹. Cette note quantitative est ensuite alimentée par la **vision qualitative des acteurs** (Périgord Habitat et les services de la CA du Grand Périgueux) lors d'un temps de travail.

Les indicateurs retenus sont des indicateurs quantitatifs issus de la base OPS (Occupation sociale du parc) :

- **Le taux de locataires à très bas revenus (ménage sous 40% des plafonds PLUS)**
- **Le taux de locataires familles monoparentales,**
- **Le taux de locataires personnes isolées,**
- **Le taux de locataires de plus de 65 ans**

En fonction des écarts par rapport à la moyenne de l'EPCI, les valeurs sont classées selon quatre niveaux de fragilité :



- **1 (Aucune fragilité)** : Les résidences qui présentent les valeurs les plus faibles et donc un risque de fragilité faible.
- **2 (Peu fragile)**
- **3 (Fragile)**
- **4 (Très fragile)** : Les résidences avec des valeurs supérieures à la moyenne, marquant une forte concentration de fragilités.

¹ Carreau INSEE : Données au carreau de 200 mètres

=

	Ménage sous 40% des plafonds PLUS	Famille monoparentale	Personne seule	Personne âgée
Moyenne EPCI	44,5	26,30	49,4	16,1
<i>Valeurs minimales</i>	<i>14,3</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
<i>Valeurs maximales</i>	<i>90</i>	<i>72,7</i>	<i>90</i>	<i>66,7</i>
<i>Ecart type</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>
1 (Aucune fragilité)	14,3 à 34,5	5 à 16,3	5 à 39,4	Moins de 6
2 (Peu fragile)	34,5 à 44,5	16,3 à 26,3	39,4 à 49,4	6 à 16,1
3 (fragile)	44,5 à 54,5	26,3 à 36,3	49,4 à 59,4	16,1 à 26,1
4 (Très fragile)	54,5 à 90	36,3 à 72,7	59,4 à 90	26,1 à 66,7

Une **note finale** est ensuite calculée pour chaque résidence, en prenant la **moyenne des quatre indicateurs**. Cette note permet de qualifier le **niveau de spécialisation ou de fragilité** de chaque résidence sociale. Plus la note est élevée, plus la résidence est considérée comme fragile dans sa capacité à accueillir les différentes catégories de demandeurs.

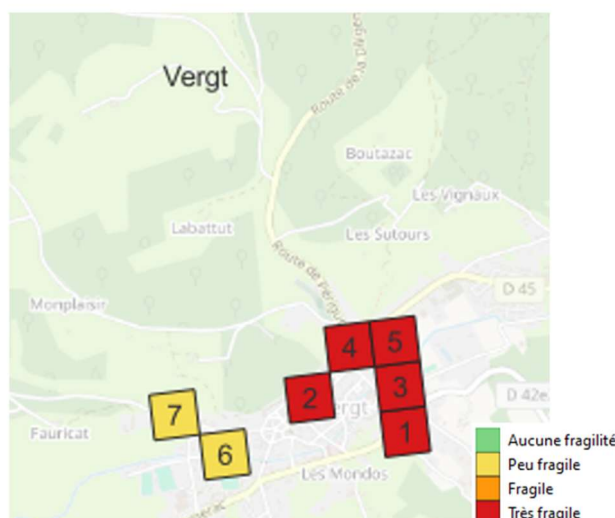
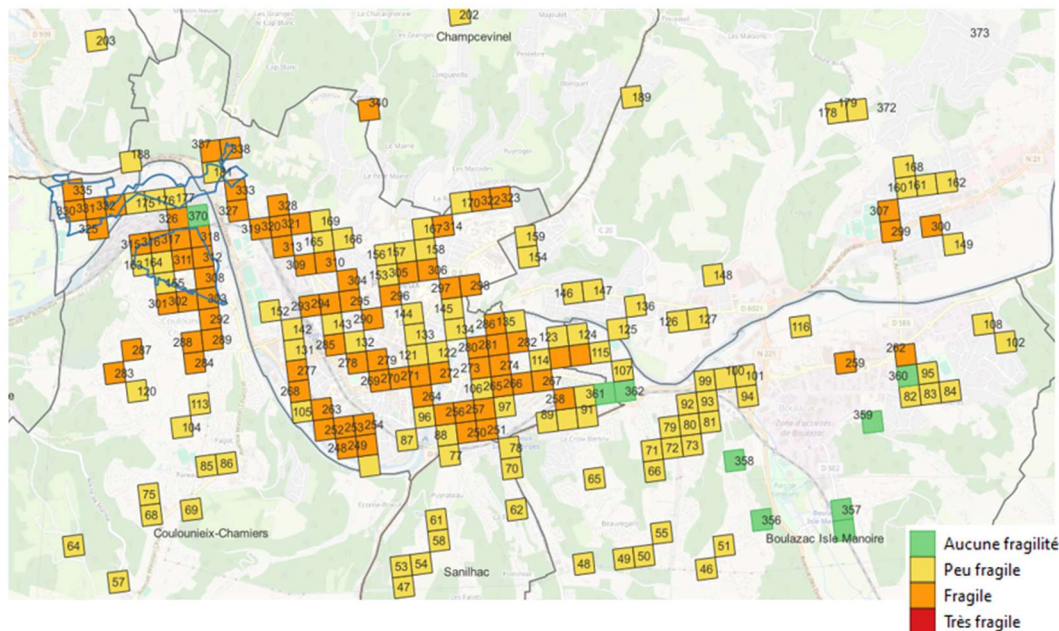
c - Résultats de la qualification du parc social

Il y a 6 632 logements dans la base de données OPS 2022, dont **6 529 sont classés, ce qui représente 98% du total**. Les 103 logements restants ne sont pas qualifiés, car les informations nécessaires ne sont pas disponibles dans la base OPS.

Classification	Nombre de carreau	Nombre de logements sociaux	Part de logements sociaux
Aucune fragilité	31	327	5%
1	1	23	
1,25	11	133	
1,5	19	171	
Peu fragile	237	3124	48%
1,75	73	850	
2	45	505	
2,25	55	442	
2,5	64	1327	
Fragile	98	3059	47%
2,75	47	1343	
3	40	968	
3,25	8	614	
3,5	3	134	
Très fragile	5	19	0,3%
3,75	5	19	
	371	6529	

Le traitement quantitatif a classé :

- **19 logements sociaux situés dans la commune de Vergt comme étant très fragile** (en raison d'une concentration de ménages à faibles ressources, et une concentration de personnes seules et de personnes âgées.
- **Plus de 3 000 logements comme étant fragile soit 47% du parc social**



d - La liste des résidences à enjeu de mixité sociale

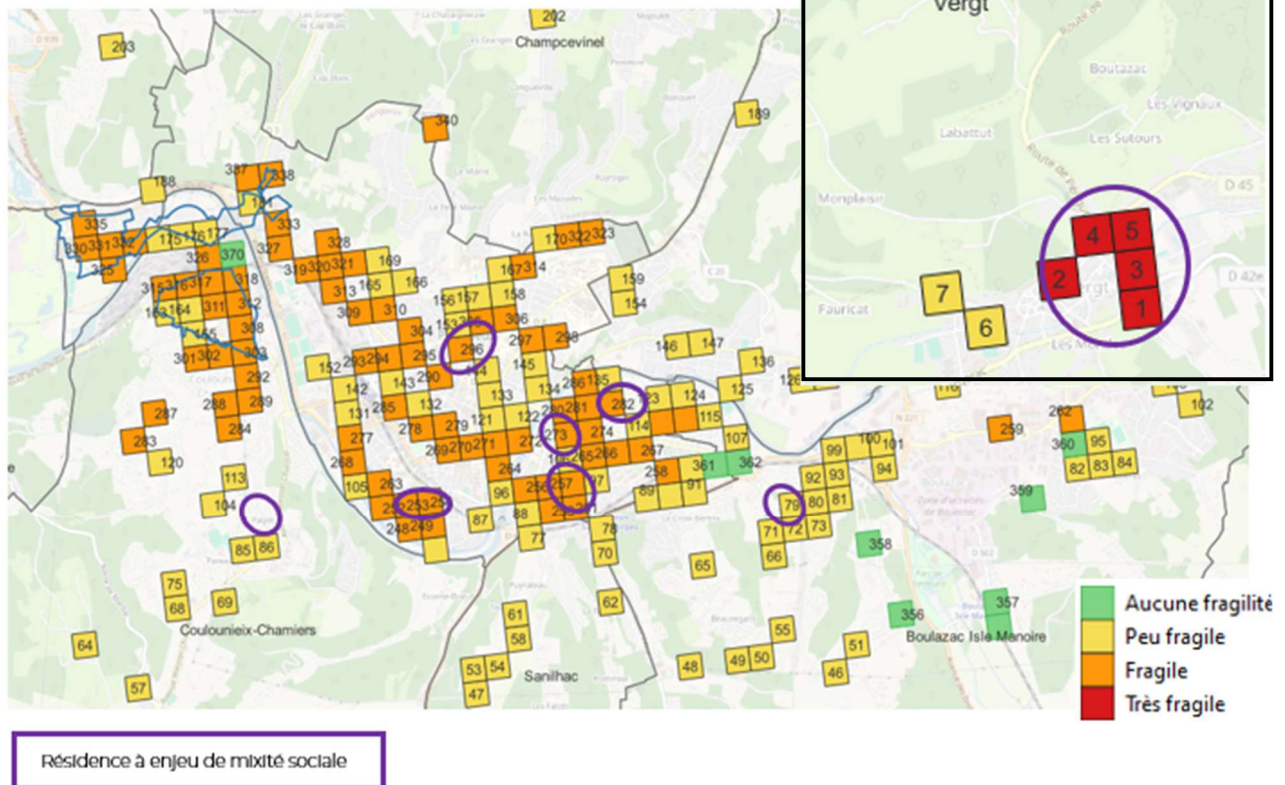
Pour identifier les résidences présentant un **enjeu de mixité sociale**, les carreaux INSEE classés comme très fragiles (correspondant à 19 logements) et ceux fragiles ayant une note comprise entre 3,25 et 3,75 (748 logements), d'après le traitement statistique, sont soumis à une analyse approfondie en groupe de travail.

Cette analyse a pour objectif d'évaluer leur niveau de fragilité ainsi que les dysfonctionnements relevés dans les résidences, afin d'apporter une vision qualitative. Chaque carreau INSEE est ensuite rattaché à une résidence.

Classification	Nombre de carreau	Nombre de logements sociaux	Part de logements sociaux
Fragile	98	3059	47%
2,75	47	1343	
3	40	968	
3,25	8	614	
3,5	3	134	
Très fragile	5	19	0,3%
3,75	5	19	
	371	6529	

Ce travail a permis de dresser une liste de **8 résidences** identifiées comme prioritaires en termes de mixité sociale, représentant **619 logements sociaux, soit 9,5 % du parc qualifié** de 6 529 logements sociaux.

Numéro carreau INSEE	Commune	Nom de la résidence et/ou rue	Nombre de logements sociaux	Caractérisation de la fragilité
1,2,3,4 et 5	Vergt	Grande Rue et D8	19 logements	Concentration de ménages à faibles ressources, de personnes seules et des personnes âgées. Démolition en cours.
296	Périgueux	La Grenadière	16 logements	Concentration de ménages à faibles ressources, des familles monoparentales et des personnes âgées
282	Périgueux	Mondoux	80 logements	Concentration de ménages à faibles ressources et de personnes seules Relogement en cours (démolition et reconstruction)
273	Périgueux	Rue Aubarède	25 logements	Concentration de personne seule et de personnes âgées (vigilance actuelle de Périgord Habitat dans les attributions)
253	Périgueux	Ribot Siegfried	157 logements	Concentration de personnes seules et de personnes âgées Relogement en cours
257	Périgueux	Pozzi	38 logements	Concentration de ménages à faibles ressources, de personnes seules et de personnes âgées Opération de relogement dans le cadre d'un projet d'envergure Vigilance lors de la remise en location des logements
79	Boulazac	Haut d'Agora	140 logements	Concentration de ménages à faibles ressources et de personnes âgées Réhabilitation en cours
	Coulounieix-Chamiers	Pagot	144 logements	Ancien QPV, et concentration de ménages à faibles ressources, de familles monoparentales, des personnes âgées et de personnes seules Bâti en mauvais état et délinquance signalée



Vergt :

- **1,2,3,4,5 : Grande Rue et D8 (19 logements sociaux)**

Périgueux :

- **296 : La Grenadière (16 logements sociaux)**
- **282 : Mondoux (80 logements sociaux)**
- **257 : Pozzi (38 logements sociaux)**
- **273 : Rue Aubarède (25 logements sociaux)**
- **253 : Ribot Siegfried (157 logements sociaux)**

Coulounieix-Chamiers

- **Pagot (144 logements sociaux)**

Boulazac

- **79 : Hauts d'Agora (140 logements sociaux)**

VII.3 - Les publics prioritaires

L'article L.441-1 du CCH fixe une liste de publics prioritaires :

- Les personnes en situation de handicap
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Les personnes mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières ou de difficulté d'insertion sociale
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- Les personnes victimes de violences intra-familiales ou menacées de mariage forcé
- Les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- Les personnes victimes de l'un des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme
- Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement
- Les personnes sortant de l'aide sociale à l'enfance

Les publics prioritaires du PDALHPD de la Dordogne (2018-2024) sont :

- Les personnes dépourvues d'hébergement et de logement ;
- Les ménages hébergés en structures ou logés temporairement : sortie d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réadaptation sociale (CHRS), foyer maternel, résidence sociale, structure accueillant des demandeurs d'asile et des réfugiés, appartement de coordination thérapeutique (ACT), pension de famille/résidence d'accueil, foyer de jeunes travailleurs/résidence habitat jeunes, etc ;
- Les ménages dépourvus de logement y compris ceux hébergés par des tiers ;
- Les ménages menacés d'expulsion ;
- Les personnes ou familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou de cumul de difficultés financières et d'insertion sociale : surendettement... ;
- Les familles en situation de surpeuplement manifeste soit moins de 16 m² pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9 m²/personne supplémentaire dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus ;
- Les ménages exposés à des situations d'habitat indigne, au sens de la loi, ou en habitat précaire ou impropre à l'habitation ;
- Les jeunes âgés entre 18-25 ans en difficulté : rupture familiale, absence de ressources...
- Les personnes victimes de violences ;
- Les personnes handicapées et/ou les personnes âgées cumulant de faibles ressources et un logement inadapté ou inaccessible ;
- Les gens du voyage ;
- Les étrangers en situation précaire

VII.4 - Glossaire

3DS : Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification
ALS : Action Logement Service
ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
BRS : Bail Réel Solidaire
CAGP : Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
CALEOL : Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CERFA : Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs
CIA : Convention Intercommunale d'Attribution
CIL : Conférence Intercommunale du Logement
CLCV : Consommation Logement Cadre de vie
CMS : Centre Médicosocial du Département
COMED : Commission de Médiation
CUS : Convention d'Utilité Sociale
DALO : Droit Au Logement Opposable
DDETS : Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités
ELAN : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique.
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
OPS : Occupation du Parc Social
PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PGP : Portail Grand Public
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PPGDID : Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs
PSP : Plan Stratégique de Patrimoine
QPV : Quartier prioritaire de la Politique de la ville
SIAO : Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation
SNE : Système National d'Enregistrement
SYPLO : Système Priorité Logement