

Convention intercommunale  
d' attribution

*Février 2023*



---

<b>A. Préambule</b> .....	<b>4</b>
1. Objectifs de la Convention intercommunale d'attribution .....	4
2. Cadre réglementaire .....	4
3. Evaluation et mises à jour .....	4
<b>B. Contexte</b> .....	<b>5</b>
<b>C. Orientations et objectifs d'attribution sur l'EPCI</b> .....	<b>6</b>
1. Favoriser la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération .....	6
a. Objectif n° 1 : Attributions aux ménages à faibles ressources hors QPV .....	7
b. Objectif n°2 : Attributions en QPV aux ménages dont les ressources sont supérieures à celles du 1 <sup>er</sup> quartile* .....	9
2. Garantir l'accès des publics prioritaires au parc social .....	11
a. Objectif n°3 : Attributions aux public prioritaires .....	11
b. Objectif n°4 : Attributions travailleurs des secteurs essentiels .....	12
3. Favoriser les parcours résidentiels pour les locataires du parc social .....	13
a. Objectif n°5 : Favoriser le parcours résidentiel des ménages concernés par les opérations NPNRU .....	13
<b>D. Engagements des signataires de la CIA</b> .....	<b>15</b>
1. Grand Montauban Communauté d'Agglomération .....	15
2. Les bailleurs sociaux .....	16
3. Les réservataires .....	16
<b>E. Synthèse</b> .....	<b>17</b>
Favoriser la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération .....	17
1. Garantir l'accès des publics prioritaires au parc social .....	17
2. Favoriser les parcours résidentiels pour les locataires du parc social .....	17
<b>F. Suivi des orientations d'attribution</b> .....	<b>18</b>
<b>G. Signatures</b> .....	<b>19</b>
<b>H. Annexes</b> .....	<b>23</b>
1. Modalités d'élaboration de la CIA .....	23
2. Présentation des différentes instances .....	23
a. Les instances de mise en œuvre de la présente Convention Intercommunale d'Attribution	23
b. Les instances de pilotage et suivi des objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution .....	24
3. Diagnostic territorial .....	25
4. Données de la demande et des attributions 2020 : extractions du SNE .....	30





## A. Préambule

---

### 1. Objectifs de la Convention intercommunale d' attribution

Cette **Convention Intercommunale d' Attribution (CIA)** a pour objectif de définir de manière opérationnelle les actions à mettre en œuvre afin d' appliquer les orientations d' attribution du document-cadre de la CIL. Sa vocation est d' écrire les engagements de chacune des parties prenantes qui concourent à la réalisation des objectifs intercommunaux d' attribution, ainsi que leurs modalités de mise en œuvre.

Elle définit les engagements des bailleurs sociaux, des réservataires, des communes, de l' EPCI, et des autres acteurs du territoire.

### 2. Cadre réglementaire

Le cadre de la CIA est défini par l' article L441-1-6 du Code de la Construction et de l' Habitation et a été modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l' Evolution du Logement, de l' Aménagement et du Numérique.

### 3. Evaluation et mises à jour

Un bilan de la convention sera établi chaque année et validé lors d' une Conférence Intercommunale du Logement. Au regard des résultats obtenus, la CIL pourra choisir de réviser les objectifs d' attribution. La présente convention pourra faire l' objet d' avenants.

La Convention Intercommunale d' Attribution est valable pour une durée de 6 ans à compter de sa signature. Les objectifs d' attribution qu' elle décline peuvent être révisés tous les 3 ans.



## B. Contexte

Le diagnostic territorial a été réalisé en octobre 2019 dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Médiathèque-Chambord, notamment par l'exploitation :

- ➊ du Répertoire des Logements locatifs des bailleurs Sociaux (RPLS)
- ➋ de l'enquête d'Occupation du Parc Social (OPS)
- ➌ d'entretiens individuels
- ➍ d'ateliers de travail.

Dans le cadre de la définition des orientations d'attribution, les données de la gestion de la demande et des attributions ont été mises à jour avec l'exploitation des données 2020 du Système National d'Enregistrement (SNE). Il en ressort notamment :

### En synthèse

Dynamique générale :

- ➊ Un parc social d'un peu moins de 5 000 logements locatifs sociaux
- ➋ 2 284 demandes en cours au 31 décembre 2020
- ➌ 373 attributions sur l'ensemble de l'année 2020
- ➍ Une tension en hausse, avec 6 demandes pour 1 attribution
  - 5 demandes pour 1 attribution pour les primo-demandeurs
  - 10 demandes pour 1 attribution pour les demandes de mutation

Y a-t-il des disparités fortes entre secteurs géographiques, entre bailleurs, entre parc récent / parc ancien... ?

- ➊ Un parc social très concentré, avec 94% du parc social de l'EPCI sur la commune de Montauban
- ➋ 8 des 11 communes de l'EPCI ont un parc social\* Même si ces données sont à réactualiser, toutes les communes du GMCA disposent d'un parc de LLS public. Cf. tableau ci-dessous

Tableaux des logements sociaux sur GMCA

Sources : DGFIP, RPLS 2018 et base locale des logements conventionnés – Edition du 29/03/2019

Nom commune	Logements Parc public	Logements conventionnés ANAH et autres	Logements foyers et CHRS	Total LLS	Total RP
Albefeuille-Lagarde	3	1	0	4	266
Bressols	36	3	0	39	1 518
Corbarieu	26	0	0	26	698



Escatalens	4	2	0	6	363
Lacourt-Saint-Pierre	6	3	0	9	461
Lamothe-Capdeville	13	0	0	13	452
Montauban	4 091	394	246	4 731	29 249
Montbeton	14	4	0	18	1 597
Reyniès	21	2	0	23	352
Saint-Nauphary	26	0	0	26	695
Villemade	6	1	0	7	331
Total	4 246	410	246	4 902	35 982

*\* Les lignes surlignées en jaunes sont les communes entrant dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU, et ainsi soumise à un taux minimum de 20 % de logements sociaux comparé au volume de résidences principales*

### ② 2 principaux bailleurs sur le territoire :

- Tarn-et-Garonne Habitat - 1 969 logements (46%) 1998 LLS sur la seule commune de Montauban (inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2021)
- Promologis - 1 644 logements (39%) 1660 LLS sur la seule commune de Montauban (inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2021)

### Existe-il des points de tension marqués pour certains types de demandeurs ?

- ① Il y a de fortes tensions sur les petites typologies (T1 et T2), et sur les très grands logements (T5).
- ① C'est également le cas pour les demandeurs de 50 à 65 ans pour lesquels la tension de la demande est supérieure à la moyenne du territoire (7,49).

### Caractéristique des demandes :

- ① L'ancienneté moyenne des attributions s'élève à 11 mois.
- ① L'âge moyen des demandeurs est de 43 ans.
- ① Les demandes les mieux satisfaites sont celles des familles monoparentales.

Les données complètes de la demande et des attributions de 2020 sont annexées au présent document.

Chaque orientation intercommunale d'attribution fait l'objet d'une partie diagnostic.

## C. Orientations et objectifs d'attribution sur l'EPCI

### 1. Favoriser la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération



La loi Egalité et Citoyenneté définit deux objectifs d'attribution pour que :

- ① des ménages à faibles ressources puissent être logés en dehors des quartiers prioritaires de la ville,
- ① des ménages aux ressources plus élevées se voient proposer des logements en quartier prioritaire de la ville.

Ces deux orientations se traduisent par les objectifs règlementaires suivants :

**a. Objectif n° 1 : Attributions aux ménages à faibles ressources hors QPV**

- ① 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, seront consacrés :
  - à des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur au seuil du premier quartile de ressources des demandeurs du territoire,
  - et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

La situation sur le territoire

**En synthèse**

Seuil de ressources du premier quartile en 2020 :

- ① 7 388 € par unité de consommation sur la commune de Montauban
- ① Soit 616 € mensuel

Quel est le niveau d'atteinte de l'objectif sur le territoire ?

- ① 20% des attributions hors QPV l'ont été à des demandeurs aux ressources inférieures au 1er quartile ou aux ménages relogés dans le cadre de la rénovation urbaine.
- ① En 2020, il manquait 11 attributions à ce public pour atteindre l'objectif.
- ① Ces attributions ont été faites essentiellement sur la commune de **Montauban**.

Quelle est la situation des bailleurs face à cet objectif ?

- ① Seul **Tarn-et-Garonne Habitat** réalise plus de 25% d'attributions hors QPV aux ménages du premier quartile ou aux relogés

Les raisons de ce retard :

- ① Des bailleurs présents sur le territoire depuis peu de temps (Mésolia, Patrimoine SA Languedocienne, Altéal, Groupe des Chalets)
- ① Implique des logements plus récents entraînant des loyers trop élevés



- ❶ Des financements PLAI en nombre insuffisants (bien qu' un rattrapage soit en cours sur les opérations neuves)
- ❷ De nombreux pavillons pour répondre à la demande
- ❸ Une faible rotation des locataires
- ❹ Déficit de petits logements, alors que les demandeurs sont en majorité de personnes seules, mais aussi un déficit en grands logements

Les engagements pris pour atteindre cet objectif :

- ❶ Sur les résidences hors-QPV identifiées comme pouvant accueillir des ménages du premier quartile de ressources, proposer des dossiers de demandeurs du premier quartile de ressources.

Les résidences Hors-QPV ont été classées en 3 catégories en fonction de leur occupation sociale :

- Celles pouvant accueillir des ménages du 1<sup>er</sup> quartile
- Celles pouvant accueillir quelques ménages du 1<sup>er</sup> quartile, tout en restant vigilant à terme à ne pas fragiliser l' occupation sociale de la résidence
- Celles ne pouvant accueillir de ménages du 1<sup>er</sup> quartile du fait d' une occupation sociale fragile.

Les détails méthodologiques sont présentés en Annexes du diagnostic territorial.

La liste ci-dessous reprend les éléments travaillés en 2019, en croisant avec les niveaux de loyers des résidences, pour identifier celles qui peuvent effectivement accueillir des ménages du premier quartile de ressources :

Bailleurs	Résidences pouvant accueillir des ménages du 1 <sup>er</sup> quartile de ressources	Résidences pouvant accueillir quelques ménages du 1 <sup>er</sup> quartile de ressources
Tarn-et-Garonne Habitat	Jean Bouin, Lanis, La Fourche, Brousse, Adrien Laplace, Peligry, L' Aveyron	La Fobio, Théophile de Viau, Gambetta Pasteur
Bailleurs	Résidences pouvant accueillir des ménages du 1 <sup>er</sup> quartile de ressources	Résidences pouvant accueillir quelques ménages du 1 <sup>er</sup> quartile de ressources
Promologis		
Alteal	Le Fairway, La Fraternité, Cécile, Serge Reggiani, Nino Rota, Les Sources	
Mésolia		La Poudrette , Faubourg Moustier



Les Chalets		
S.A Languedocienne	Treillou, Alsace Lorraine/Devals, Avenue de Toulouse, Clos des Tamaris	Olympe de Gouge

Ces éléments seront à compléter lors des prochaines réunions de la commission de coordination.

- Diversifier la production de logements hors QPV, avec des petites typologies abordables pour les ménages du premier quartile de ressources (T2 PLAI)
  - À mettre en cohérence avec le PLH
  - À prendre en compte dans les opérations à venir sur les communes carencées SRU

Il s'agit de déconcentrer l'offre abordable en dehors des QPV, et de diversifier la production neuve pour répondre aux besoins des personnes seules, surreprésentées parmi les ménages du premier quartile de ressources.

- Développer l'offre de grandes typologies (T5 ou plus) hors QPV, à proximité des services et avec des places de stationnement afin de répondre aux besoins des familles nombreuses à faibles ressources

La tension sur les T5 est de 11 demandes pour 1 attribution. Il s'agit là d'avoir une offre abordable pour ces familles nombreuses à faibles ressources, qui soit située hors QPV tout en étant proche des services (équipements, commerces, écoles et transports en commun notamment).

- Mettre en place une politique de loyers dérogatoires pour favoriser l'accès au parc social hors QPV des ménages à faibles ressources

Pour faire suite à l'article 88 de la loi ELAN, l'ordonnance n° 2019-453 du 15 mai 2019 permet aux bailleurs sociaux d'expérimenter une politique des loyers prenant mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social. Cette disposition permettrait de proposer des logements hors QPV à des ménages à faibles ressources, et ainsi de s'affranchir de la structure du parc actuelle où les loyers les moins élevés sont concentrés dans les QPV.

**b. Objectif n° 2 : Attributions en QPV aux ménages dont les ressources sont supérieures à celles du 1<sup>er</sup> quartile\***



- 📌 Au moins 50 % des attributions annuelles en QPV seront consacrées :
  - à des demandeurs dont le niveau de ressources est supérieur au seuil du premier quartile de ressources des demandeurs du territoire.

La situation sur le territoire :

### En synthèse

Seuil de ressources du premier quartile en 2020 :

- 📌 7 388 € par unité de consommation sur la commune de Montauban
- 📌 Soit 616 € mensuel

Quel est le niveau d'atteinte de l'objectif sur le territoire ?

- 📌 La seule commune concernée est Montauban
- 📌 73,73% des attributions en QPV à destination des quartiles 2, 3 et 4.

Quelle est la situation des bailleurs face à cet objectif ?

- 📌 Seule la S.A. DES CHALETS ne respecte pas l'objectif, mais avec un volume concerné extrêmement faible (1 attribution en QPV aux ménages des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles sur 3 attributions au total en QPV).

Les engagements pris pour atteindre cet objectif :

- 📌 Sur les résidences en QPV, proposer des dossiers de demandeurs des 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, et 4<sup>e</sup> quartiles.
- 📌 Sur les résidences en QPV identifiées avec un défaut de mixité sociale, privilégier des attributions aux demandeurs des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles.

Cette vigilance est de mise au sein du patrimoine des deux bailleurs historiques du territoire, où plusieurs résidences en QPV ont été identifiées avec un défaut de mixité sociale<sup>1</sup> :

Bailleurs	Résidences sur lesquelles être vigilant quant aux équilibres de peuplement dans l'accès au logement des ménages prioritaires
Tarn-et-Garonne Habitat	La Pergola, Chambord, Rue du jeu de paume, Les Chaumes, Porte du Quercy.

<sup>1</sup> Etude FORIS, 2019.



Promologis	Du Greffe, « Saint Jean » place Manuel Azana, Marcel Pagnol, La Mandoune (rue du jeu de Paume), Rue Gillaque
------------	--

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

La Loi Egalité & Citoyenneté met à contribution les bailleurs et l' ensemble des réservataires pour favoriser l' accès au logement social des publics prioritaires.

Cette ambition se traduit par l' objectif suivant :

### a. Objectif n° 3 : Attributions aux public prioritaires

- ❶ 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.

### En synthèse

- ❶ Aucune analyse de données objective n' était à disposition des parties prenantes au printemps 2021 pour évaluer l' atteinte de cet objectif.
- ❷ Cependant, la qualité de l' engagement et la réactivité des partenaires sur ce sujet ont été soulignées par l' ensemble des acteurs (Etat, élus, service Habitat de l' EPCI, CCAS) ;

Les engagements pris pour atteindre cet objectif :

- ❶ Les bailleurs et les réservataires du territoire s' engagent à ce que 25% de leurs attributions le soit à des ménages reconnus DALO ou aux publics prioritaires, tout en évitant de fragiliser les résidences dont l' analyse de l' occupation sociale présente des risques de déséquilibre de peuplement.

Les bailleurs veilleront à ce que ces attributions ne concernent pas systématiquement des résidences dont l' analyse de leur occupation sociale révèle des signes de fragilité et des risques de déséquilibre de peuplement.



Cette vigilance est de mise au sein du patrimoine des deux bailleurs historiques du territoire, dont plusieurs résidences ont été identifiées comme fragiles par défaut de mixité sociale<sup>2</sup> :

Bailleurs	Résidences en vigilance quant aux équilibres de peuplement
Tarn-et-Garonne Habitat	Jean Jaurès, Les Chênes, Beausoleil Bas, La Pergola, Rue du Jeu de Paume, Chambord, Les Chaumes, Porte du Quercy.
Promologis	Rue du 8 mai 1945 Issachou, Beausoleil Bas, Du Greffe, Saint Jean (place Manuel Azana), Marcel Pagnol, La Mandoune (Rue du Jean de Paume), Rue Gillaque.

📌 Les bailleurs et les guichets enregistreurs s'engagent à renseigner le caractère prioritaire de la demande dans l'onglet *gestion partagée* du SNE.

Lorsque l'information sera renseignée dans cet onglet, l'analyse des données du SNE permettra de mesurer l'atteinte de l'objectif d'attribution aux publics prioritaires.

Ces éléments seront inscrits dans le chapitre Gestion Partagée de la demande du **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur**.

Les **formations SNE** organisées sur le territoire rappelleront l'importance de renseigner les informations dans l'*onglet gestion partagée*.

En cas de manquement d'un bailleur social à ces objectifs réglementaires, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les logements non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur à la suite de l'échec de l'attribution à un candidat présenté par un réservataire.

#### **b. Objectif n° 4 : Attributions travailleurs des secteurs essentiels**

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

<sup>2</sup> Etude FORIS, 2019.



Les engagements pris pour atteindre cet objectif :

Les bailleurs et les réservataires du territoire devront favoriser l'accès au logement social pour ces publics.

Les métiers dits « essentiels » doivent être précisés en fonction des besoins de GMCA mais peuvent d'ores y figurer les métiers assurant les besoins du quotidien et les métiers de l'urgence :

- ④ Dans le domaine de la santé, du médico-social et du social de proximité : infirmiers, aides-soignants, aides à domicile, auxiliaires de vie, ambulanciers, personnels d'accueil de la petite enfance, assistants de service social, éducateurs, travailleurs sociaux, pompiers professionnels et volontaires ;
- ④ Dans le domaine de l'éducation : enseignants, surveillants, aides-éducateurs scolaires ;
- ④ Dans le domaine de l'alimentation : caissiers, vendeurs de commerces essentiels ;
- ④ Autres métiers considérés comme essentiels : employés de la logistique (caristes, manutentionnaires, magasiniers, routiers), livreurs, coursiers, éboueurs, agents techniques des collectivités.

### **3. Favoriser les parcours résidentiels pour les locataires du parc social**

Travailler et favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc social permet de dynamiser la rotation et de libérer des logements sur le parc social au bénéfice des primo-demandeurs.

Cette dynamique se traduit par l'objectif suivant :

**a. Objectif n° 5 :** Favoriser le parcours résidentiel des ménages concernés par les opérations NPNRU

- ④ 100% des ménages concernés se voient proposer (jusqu' à 3 propositions) :
  - un relogement hors QPV,
  - ou un relogement en QPV dans une résidence récente (moins de 5 ans).

Situation actuelle sur le territoire :



Alors que la tension est de 5 demandes pour 1 attribution concernant les primo-demandeurs, la tension est deux fois plus élevée pour les demandes de mutation : 10 demandes pour 1 attribution.

Engagement pris pour atteindre l'objectif :

➤ Consacrer 20% des attributions aux locataires du parc social.

Il s'agit de maintenir les attributions à destination des demandeurs du parc social à leur niveau actuel, et à être vigilant à ce que la tension sur ces demandes ne progresse pas.

Comme autorisé par le décret n° 2019-1378, les parties prenantes ont fait le choix de constituer une grille de cotation spécifique aux demandes de mutation. En cohérence avec la grille de cotation et les pratiques actuelles d'attribution, les bailleurs sociaux privilégieront l'instruction des demandes de mutation en lien avec :

- Un taux d'effort trop élevé
- Une situation de sur-occupation
- Les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie
- Les demandeurs habitant déjà sur l'EPCI

Dans le cadre du suivi des attributions aux locataires du parc social, et en cohérence avec l'évaluation et le suivi du système de cotation de la demande, le taux de pression des publics ci-dessus sera analysé chaque année.

Les bailleurs sociaux et les réservataires du territoire s'engagent à mettre en œuvre les actions nécessaires pour favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc social.

Il pourra s'agir par exemple de :

- Consacrer une part des mises en service à des locataires du parc social,
- Rapprocher le processus de commercialisation des programmes d'accession sociale à la propriété des services de gestion locative pour proposer ces opérations aux locataires du parc social
- Mettre en place une bourse d'échange de logements locatifs sociaux. Cette réflexion est portée localement par *Tarn-et-Garonne Habitat* et pourra, le cas échéant, être élargie aux autres bailleurs du territoire.

L'article 109 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018 prévoit que les Commissions d'Attribution des Logements sociaux -CAL- se dotent d'une compétence dans l'examen régulier de l'occupation sociale des logements locatifs sociaux, les **CALEOL**. Leurs prérogatives sont précisées aux articles L442-5-2, L441-2, et L442-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.



Il est prévu que l'occupation sociale des logements soit examinée tous les trois ans, et que la CALEOL soit compétente pour émettre un avis sur les situations suivantes :

- ① Les dépassements du plafond de ressources
- ① Les situations de sur/sous occupation
- ① L'occupation d'un logement adapté au handicap ou à la perte d'autonomie par un ménage n'en ayant pas besoin
- ① Les ménages nécessitant un logement adapté au handicap ou à la perte d'autonomie

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban n'est pas soumis à l'obligation d'examen d'occupation sociale des logements. Toutefois, *Promologis* mettra en œuvre l'examen de l'occupation sociale des logements et fera des propositions aux ménages identifiés comme occupant des logements inadaptés à leur situation. Les réunions de la commission de coordination permettront de faire un bilan de ces examens de l'occupation sociale et, le cas échéant, de partager les bonnes pratiques avec les bailleurs du territoire souhaitant mettre en œuvre cette démarche.

Les engagements spécifiques à *Tarn-et-Garonne Habitat* :

Mise en place d'un conseiller relogement qui :

- Rencontre individuellement les demandeurs
- Évalue et recense les besoins des demandeurs
- Soumet un questionnaire aux demandeurs pour formaliser leur souhait

## D. Engagements des signataires de la CIA

### 1. Grand Montauban Communauté d'Agglomération

- ① La mise à jour régulière du **diagnostic territorial**, y compris des données d'occupation sociale, indisponibles à ce jour. La mise à jour de ces informations se fera en lien avec les bailleurs sociaux et les services de l'Etat.
- ① La réalisation, puis la mise à jour d'un bilan annuel des **demandes de mutation**. La collecte et la mise à jour de ces informations se fera en lien avec les bailleurs sociaux et les services de l'Etat.
- ① Le suivi annuel de l'atteinte des **objectifs d'attribution**. La collecte et la mise à jour de ces informations se fera en lien avec les bailleurs sociaux et les services de l'Etat.
- ① La programmation et l'animation des **instances** : Conférence Intercommunale du Logement, commission de coordination.



## 2. Les bailleurs sociaux

- Concourir à l'atteinte des **objectifs d'attribution** aux publics à faibles ressources et aux demandeurs prioritaires.
- Concourir à l'**augmentation de l'offre abordable** aux demandeurs du **premier quartile de ressources**.
- Mettre en place une politique de loyers dérogatoire pour **favoriser l'accès au parc social hors QPV** à des ménages à faibles ressources.
- **Favoriser la mixité sociale**, en diversifiant les profils d'attribution sur les résidences identifiées comme fragiles.
- Renseigner le caractère prioritaire de la demande dans l'onglet gestion partagée du SNE.
- Participer aux **instances de la CIL**, notamment la commission de coordination.
- Prendre des engagements en faveur de la **mobilité résidentielle**.
- Transmettre au Grand Montauban Communauté d'Agglomération les données dont il a besoin pour réaliser les **diagnostics** et évaluations liés à la démarche.

## 3. Les réservataires

- Concourir à l'atteinte des **objectifs d'attribution** aux publics à faibles ressources et aux demandeurs prioritaires.
- **Favoriser la mixité sociale**, en diversifiant les profils d'attribution sur les résidences identifiées comme fragiles.
- Renseigner le caractère prioritaire de la demande dans l'onglet *gestion partagée* du SNE lorsque GMCA aura accès au SNE.
- Participer aux **instances de la CIL**, notamment la commission de coordination.
- Transmettre au Grand Montauban Communauté d'Agglomération les données dont il a besoin pour réaliser les **diagnostics** et évaluations liés à la démarche.

## E. Synthèse

Orientations	Objectifs	Engagements
Favoriser la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération	<p>📌 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, seront consacrées :</p> <p>À des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur au seuil du premier quartile de ressources des demandeurs du territoire.</p> <p>Et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées</p>	<p>Sur les résidences hors QPV identifiées comme pouvant accueillir des ménages du premier quartile de ressources, proposer des dossiers de demandeurs du premier quartile de ressources</p> <p>Diversifier la production de logements hors QPV, avec des petites typologies abordables pour les ménages du premier quartile de ressources (T2 PLAI)</p> <p>Développer l'offre de grandes typologies (T5 ou plus) hors QPV, à proximité des services et avec des places de stationnement, afin de répondre aux besoins des familles nombreuses à faibles ressources</p> <p>Mettre en place une politique de loyers dérogatoire pour favoriser l'accès au parc social hors QPV des ménages à faibles ressources</p>
	<p>📌 Au moins 50 % des attributions annuelles en QPV seront consacrées :</p> <p>À des demandeurs dont le niveau de ressources est supérieur au seuil du premier quartile de ressources des demandeurs du territoire.</p>	<p>Sur les résidences en QPV, proposer des dossiers de demandeurs des 2°, 3°, et 4° quartiles</p> <p>Sur les résidences en QPV identifiées avec un défaut de mixité sociale, privilégier des attributions aux demandeurs des 3° et 4° quartiles</p>
1. Garantir l'accès des publics prioritaires au parc social	<p>📌 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, seront consacrées :</p> <p>Aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO</p> <p>Ou, à défaut, aux personnes prioritaires</p>	<p>Les bailleurs et les réservataires du territoire s'engagent à ce que 25% de leurs attributions le <del>soient</del> soit à des ménages reconnus DALO ou aux publics prioritaires, tout en évitant de fragiliser les résidences dont l'analyse de l'occupation sociale présente des risques de déséquilibres de peuplement.</p> <p>Les bailleurs et les guichets enregistreurs s'engagent à renseigner le caractère prioritaire de la demande dans l'onglet gestion partagée du SNE</p>
2. Favoriser les parcours résidentiels pour les locataires du parc social	<p>📌 100% des ménages concernés par les opérations NPNRU se voient proposer (jusqu' à 3 propositions) :</p> <p>Un relogement hors QPV</p> <p>Ou un relogement en QPV dans une résidence récente (moins de 5 ans).</p>	
	<p>📌 Favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc social</p>	<p>Consacrer 20% des attributions aux locataires du parc social</p>

## F. Suivi des orientations d'attribution

---

Sur le territoire du Grand Montauban Communauté d'Agglomération, il a été choisi de mettre en place les instances suivantes :

**La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** se déroule une fois par an et donnera son avis sur le document-cadre et le bilan des attributions. La composition de la CIL et son fonctionnement sont détaillés au sein du Règlement Intérieur de la CIL.

**La Commission de Coordination** se déroule a minima tous les six mois.

Elle a pour missions de :

- ➊ Suivre et évaluer les orientations de la CIL
- ➋ Analyser les attributions faites aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile et prioritaires : atteinte ou non des objectifs
- ➌ Suivre les équilibres de peuplement à l'échelle intercommunale et mettre à jour la qualification des résidences et, si nécessaire, faire des propositions d'amélioration
- ➍ Suivre les demandes prioritaires et les mutations inter-bailleurs et intercommunales
- ➎ Analyser et faire des propositions aux « cas bloqués » si le besoin se présente. Sont définis comme cas bloqués, les demandes de plus de 12 mois d'ancienneté n'ayant pas eu de proposition de logement ou les demandes de plus de 12 mois d'ancienneté ayant eu plus de 2 propositions de logements en rang 2 ou 3 sans avoir précédemment refusé une proposition de logement.
- ➏ Partager et impulser la mise en œuvre des mesures d'accompagnement du PPGDID
- ➐ Faire un bilan annuel sur les attributions en QPV
- ➑ Evaluer le système de cotation de la demande
- ➒ Dans le cadre de la gestion en flux, suivre la répartition des réservations par réservataire

La Commission de Coordination pourra également veiller aux équilibres de peuplement lors des démolitions de patrimoine existant entraînant un relogement. Les réservataires pourront mentionner si des mesures d'accompagnement sont nécessaires.



## G. Signatures

---

*Voir page suivante.*



Grand Montauban Communauté d'Agglomération		
Etat		
Mairie de Montauban		
Mairie d'Albefeuille-Lagarde		
Mairie de Bressols		
Mairie de Corbarieu		
Mairie d'Escatalens		
Mairie de Lamothe-Capdeville		
Mairie de Lacourt-Saint-Pierre		
Mairie de Montbeton		



Mairie de Reyniès		
Mairie de Saint Nauphary		
Mairie de Villemade		
Représentant du Conseil Départemental		
Action Logement		
Tarn et Garonne Habitat		
Promologis		
Mésolia		
Alteal		
SA HLM des Chalets		



SA Patrimoine Languedocienne		
------------------------------	--	--

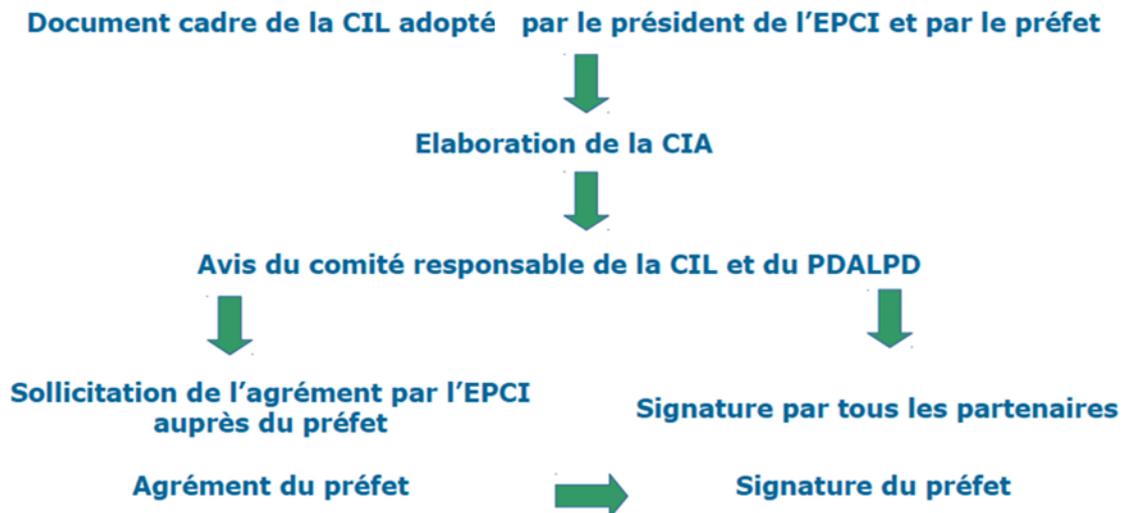


## H. Annexes

---

### 1. Modalités d'élaboration de la CIA

#### Les différentes étapes d'élaboration de la CIA



Elle est soumise pour avis préalable au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et à la conférence intercommunale du logement (CIL). Si ces avis n'ont pas été rendus dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la convention, ils sont réputés favorables.

La CIA signée est annexée, le cas échéant, au contrat de ville.

Enfin, la CIA doit être agréée par le préfet dans les conditions prévues par l'article 8 de la loi Ville et l'accord collectif d'attribution prévu à l'article L. 441-1-2 du CCH.

### 2. Présentation des différentes instances

#### a. Les instances de mise en œuvre de la présente Convention Intercommunale d'Attribution

##### Les groupes de travail de la Conférence Intercommunale du Logement

Ils ont pour rôle de mettre en œuvre les fiches actions du document-cadre de la CIL et du Plan Partenarial afin d'atteindre les cibles définies. Ils réunissent les techniciens et acteurs locaux du logement social afin de créer les livrables identifiés, mettre en place les nouvelles instances, étudier les analyses de données.



## **b. Les instances de pilotage et suivi des objectifs de la Convention Intercommunale d' Attribution**

### **La Conférence Intercommunale du Logement**

C' est l' instance stratégique et politique qui suit et révisé les orientations prises pour la gestion de la demande de logement social, l' information des demandeurs et les orientations d' attribution.

### **La Commission de Coordination**

C' est l' instance opérationnelle qui suit la bonne application de la Convention Intercommunale d' Attribution. Elle vérifie si les priorités d' attribution retenues et les engagements pris sont suivis au quotidien par les acteurs du territoire. Elle réalise des bilans réguliers de l' atteinte ou non des objectifs et de leur(s) impact(s) observé(s) sur les équilibres de peuplement.

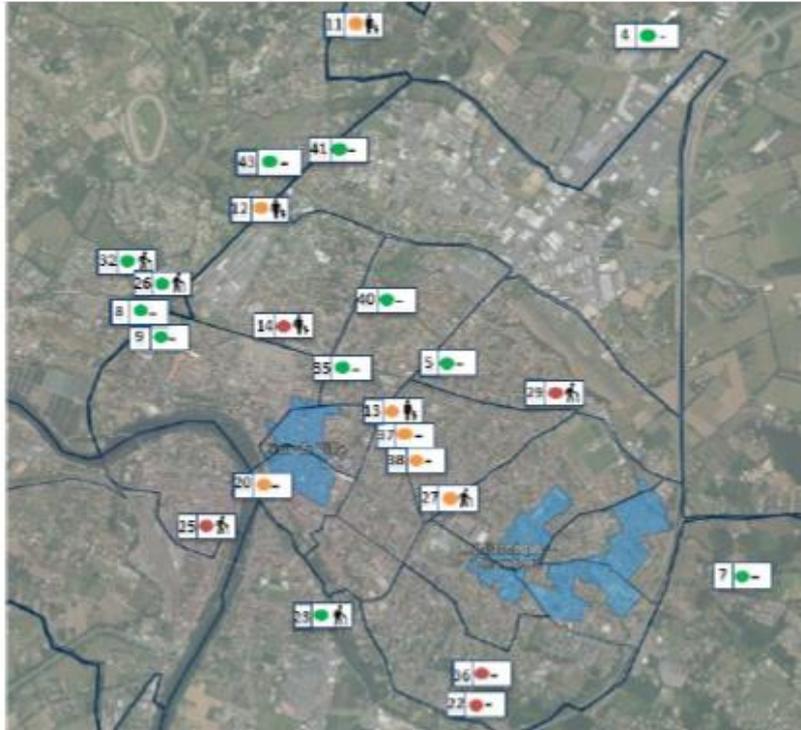
Elle peut avoir pour rôle d' examiner les demandes de logements sociaux qui justifient un examen particulier et identifiées au sein du Plan Partenarial de Gestion de la Demande (Mesure n° 8, article R. 441-2-10), si ce rôle n' est pas incarné par une Commission des cas bloqués sur l' EPCI.



### 3. Diagnostic territorial

Extrait de l'étude FORS, 2019

#### L'occupation du parc social hors QPV



#### Légende de la carte – peuplement du parc hors QPV

- Identification des résidences**
- 8 Numéro attribué à la résidence (tableau ci-contre)
- La mixité par le revenu**
- Faible taux de pauvreté – capacité d'accueil du Q1
  - Taux de pauvreté moyen – vigilance sur les attributions au Q1
  - Fort taux de pauvreté – éviter les attributions aux ménages du Q1
- Autres conditions de mixité**
- Forte proportion de familles monoparentales
  - Forte proportion de personnes âgées

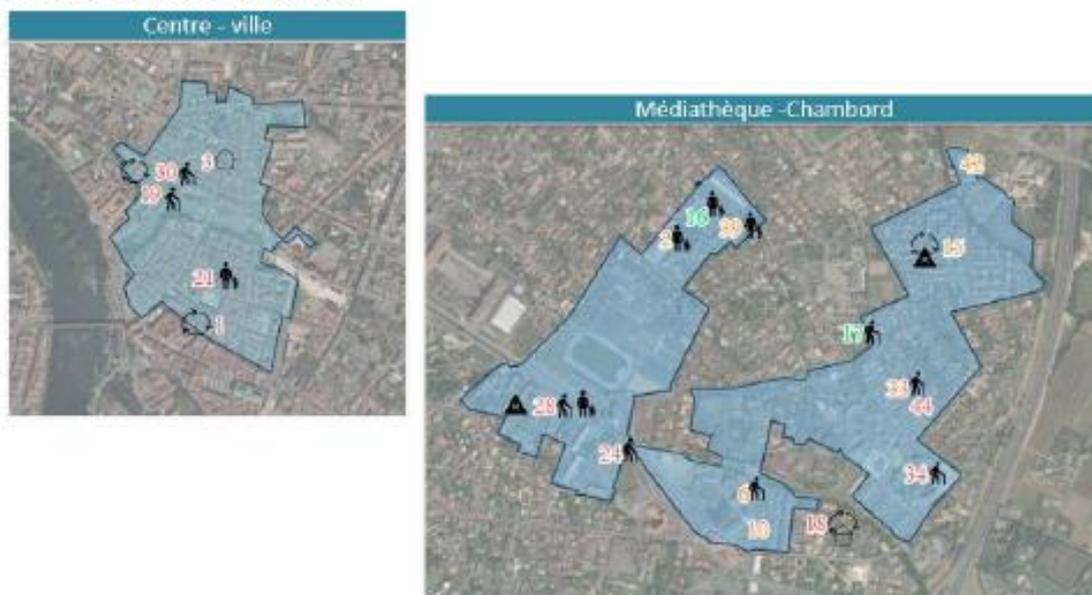
Bailleur	Numéro (carte)	Résidence	Adresse	Nombre de logements
Promologis	4	Fonneuve	Pavillons - Rue Pierre Couperio	37
	5	Av. Jean Moulin "Pomponne"	dont 44 pavillons - avenue Jean Moulin	108
	7	Jourdain	Pavillons - impasse colette besson	30
	8	Chemin de la Margue	Pavillons - Impasse Barbara, rue Georges Brassens	65
	9	Chemin de la Margue 2	Pavillons - impasse Bachelet, impasse Distel	55
	11	Les Bastides	Pavillons - Rue CH. Cros	33
	12	Le Pastel	Pavillons - 680 chemin Lasalle	60
	13	Odalysaque	Rue Ingres	31
	14	Rue du 8 mai 1945 "Tsanichou"	Rue du 8 mai 45	60
	20	Le Treil	2 quai Laforgue	25
	22	Beausoleil Bas	Rue roger carpentier	65
	23	Jean Bouin	1, Rue Adolphe d'Eichtal	36
	TGH	25	Jean Jaurès	10, avenue Jean Jaures
26		Lanis	1600, chemin de la poudrette	29
27		La Fobio	3, rue de la Fobio	18
29		Les Chênes	10, rue jean baptiste Corot	134
31		Constellation	13, rue Beche	40
32		La Fourche	7, rue victor Grezel	24
35		Brousse	1 rue du marechal Galeni	39
36		Beausoleil Bas	1, imp. francois coli	196
37		Théophile de Viasu	68, av Gambetta	45
38		Gambetta Pasteur	17 rue Pasteur	29
40		Adrien Laplace	168 avenue de Cos	24
41	Poligny	280, Route de l'Aveyron	36	
43	L'Aveyron	10, rue des saules	24	

**Exemple de lecture :** le numéro 12 correspond à la résidence Le Pastel de Promologis, et compte 60 logements. Le taux de pauvreté y est moyen, les attributions au 1<sup>er</sup> quartile sont à effectuer avec vigilance, en particulier pour les familles monoparentales déjà très présentes.



Cette analyse a pour objectif de désigner des secteurs ou quartiers sur lesquels cibler l'attribution aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile (voir carte de synthèse ci-dessous). La même logique d'analyse a été appliquée au parc situé en quartier prioritaire, dans l'objectif de cibler les résidences sur lesquelles les attributions de logements aux ménages des plus hauts quartiles de revenus doivent être soutenues.

### L'occupation du parc social en QPV



Légende de la carte – les points de fragilité en QPV

- Identification des résidences**
- 30 Numéro attribué à la résidence (tableau ci-contre)
- La mixité par le revenu**
- Faible taux de pauvreté
  - Taux de pauvreté moyen – renforcer les attributions au Q2 Q3 Q4
  - Fort taux de pauvreté – prioriser les attributions aux Q2 Q3 Q4
- Autres critères de mixité**
- Forte proportion de familles monoparentales
  - Forte proportion de personnes âgées
- Les points de vigilance**
- Forte rotation
  - Forte vacance
  - Faible attractivité

Bailleur	Résidence	Numéro (carte)	Adresse	Nombre de logements
Promologies	Du Greffe	1	Rue du greffe	18
	Le Vaugelas	2	Rue IP Kennedy	80
	"Saint-Jean" Place Manuel Azana	3	Place manuel Azana	16
	Rue Arletty	6	Rue arletty	72
	Mauriac	10	Rue François Mauriac et rue Jean Carmet	104
	Montblanc	15	Rue du Gard	210
	Lalande	16		69
	Marcel Guerin	17	Rue Marcel Guerin	51
	Marcel Pegrol	18	Rue Louis Jassot	14
	La Mandoune (rue du Jeu de Paume)	19	Rue du jeu de paume	20
TGH	Rue Giléque	21	3 rue Giléque	19
	La Pergola	24	1, Rue Des Voilettes	39
	Chambord	28	10, Rue Du Commandant Reynal	273
	Rue du Jeu de Paume	30	1, Rue Du Jeu De Paume	29
	Constellation	31	13, Rue Béche	40
	Porte du Quercy	33	1, Rue Alexandre Soljenitsyne	68
	Las Chaumes	34	85, Impasse J-B. Marchand	257
	Lalande	39	1, Rue Winston Churchill	86
	Frères Caudron	42	1, Rue Jean Speckel	27
	Porte du Quercy PSLA	44	1, Impasse Brayer	3

**Exemple de lecture :** la résidence Chambord, en numéro 28, compte 273 logements. Ses occupants ont un taux de pauvreté très élevé, et les personnes âgées et de familles monoparentales y sont très représentées. Elle se caractérise également par une faible attractivité pour les demandeurs.

On constate néanmoins qu'il peut exister des écarts infra quartiers importants, notamment dans le périmètre du quartier prioritaire Médiathèque Chambord qui comprend lui-même plusieurs sous-ensembles correspondant à réalités sociales différentes. D'où l'enjeu, lors des attributions et des relogements, de mettre en œuvre une approche la plus fine possible, à l'échelle de la résidence, pour analyser précisément les équilibres sociaux-économiques qui permettent de travailler la mixité sociale au sein des quartiers prioritaires. A cet effet, les données d'occupation sociale à l'échelle des résidences du quartier Médiathèque-Chambord sont présentées en annexe.

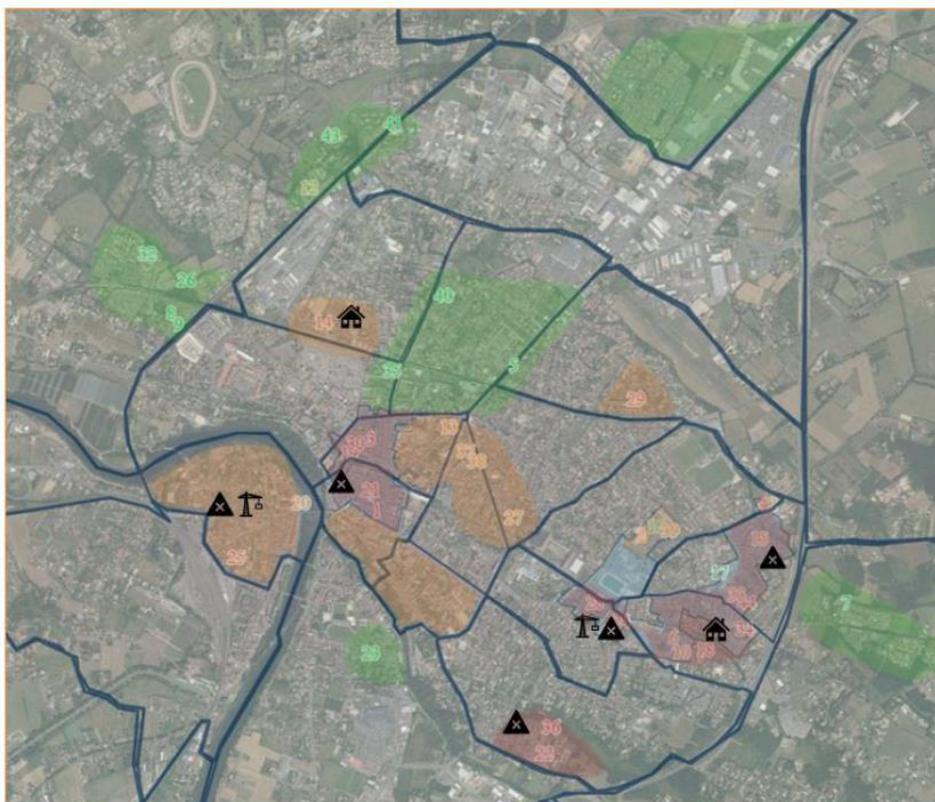


**Les secteurs à faible capacité d'accueil**

- Secteur à capacité d'accueil
- Secteur à capacité d'accueil sous conditions
- Secteur fragile à faible capacité d'accueil

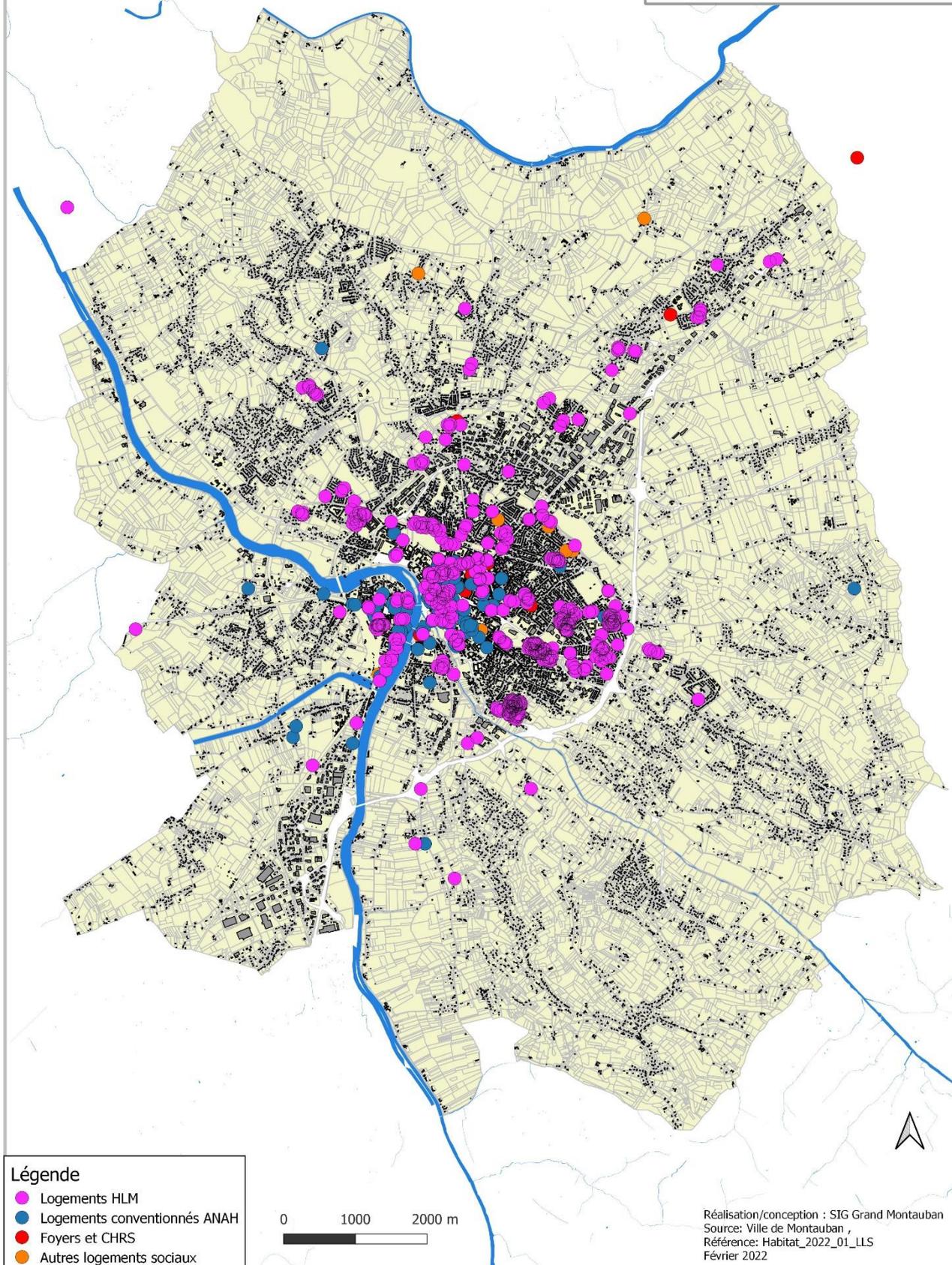
**Les points de vigilance**

- ▲ Faible attractivité
- 🏠 Rénovation et diversification réalisée
- 🏗️ ou en cours



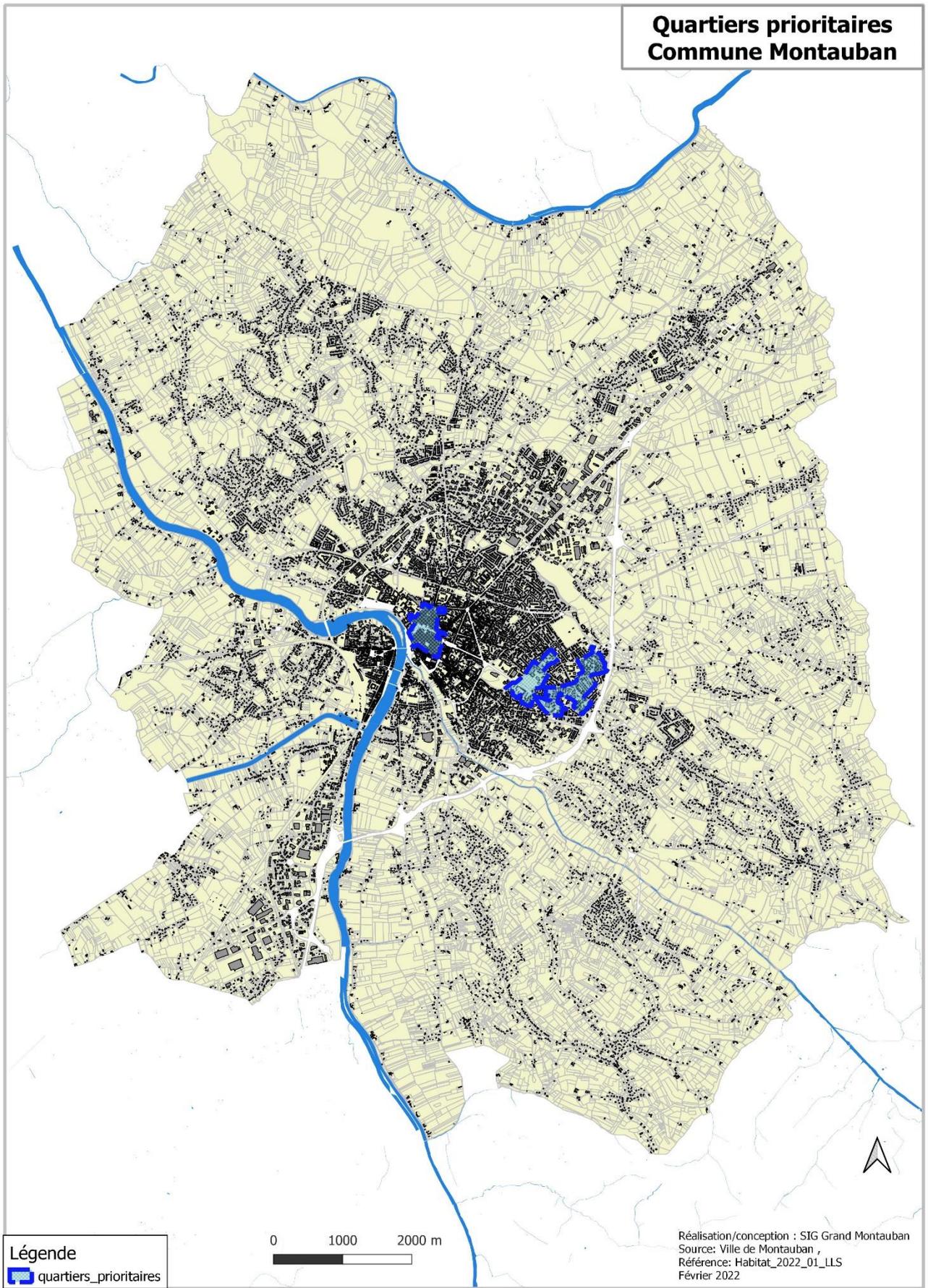


## Logements sociaux Commune Montauban





## Quartiers prioritaires Commune Montauban



**Légende**  
■ quartiers\_prioritaires

0 1000 2000 m

Réalisation/conception : SIG Grand Montauban  
Source: Ville de Montauban ,  
Référence: Habitat\_2022\_01\_LLS  
Février 2022



#### 4. Données de la demande et des attributions 2020 : extractions du SNE

Tarn-et-Garonne	Tension de la demande en 2020		
	En cours	Satisfaites	Taux de pression
<b>CA Grand Montauban</b>	2284	373	6,12

#### L'ancienneté de la demande

CA Grand Montauban					
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
< 1 an	1 420	62%	257	69%	5,53
1 à < 2 ans	518	23%	76	20%	6,82
2 à < 3 ans	176	8%	20	5%	8,80
3 à < 4 ans	77	3%	10	3%	7,70
4 à < 5 ans	45	2%	4	1%	11,25
5 à < 10 ans	48	2%	6	2%	8,00
10 ans ou +	0	0%	0	0%	

L'ancienneté moyenne des attributions est de 11 mois, tandis que la moyenne d'ancienneté du stock est de 13 mois.

#### L'âge des demandeurs

CA Grand Montauban					
	Age du demandeur				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
- de 20 ans	37	2%	6	2%	6,17
20 - 34 ans	688	30%	111	30%	6,20
35 - 49 ans	812	36%	139	37%	5,84
50 - 65 ans	509	22%	68	18%	7,49
65 - 75 ans	179	8%	28	8%	6,39
75 ans et +	59	3%	21	6%	2,81
Incohérent	0	0%	0	0%	

Contrairement à la plupart des autres territoires, les demandes les mieux satisfaites sont celles des demandeurs de plus de 75 ans. Des éléments qualitatifs sont nécessaires pour interpréter cette situation.

Les demandes les moins bien satisfaites sont celles des 50-65 ans avec une pression supérieure à la moyenne du territoire.

Hormis ces deux extrêmes, la satisfaction des demandes est similaire entre chaque tranche d'âge. L'âge moyen des demandeurs ayant une demande en cours est de 43 ans, tandis que l'âge moyen pour les attributions est de 44 ans (ce qui correspond à la moyenne nationale). La tranche des 35-49 ans est celle qui comporte le plus de demandeurs et est logiquement l'une des mieux satisfaites.



## La composition familiale des demandeurs

CA Grand Montauban					
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
Personnes seules	940	41%	159	43%	5,91
Isolé et pàc (familles monoparentales)	650	28%	119	32%	5,46
2 cotitulaires ou +	234	10%	33	9%	7,09
2 cotitulaires et pàc (familles)	460	20%	62	17%	7,42

On constate que 69% des demandes et 75% des attributions concernent des ménages composés d'un seul adulte : il s'agit de personnes seules ou de familles monoparentales.

Les demandes les mieux satisfaites sont celles des familles monoparentales. Malgré une demande inférieure à celle des personnes seules ou monoparentales, il faut noter une satisfaction de la demande significativement inférieure pour les couples et couples avec enfant(s).

## Les ressources des demandeurs et les plafonds de financement

CA Grand Montauban					
	Plafonds de ressources				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
=< PLAI	1741	76%	252	68%	6,91
> PLAI et =< PLUS	313	14%	53	14%	5,91
> PLUS et =< PLS	35	2%	2	1%	17,50
> PLS	17	1%	1	0%	17,00
Sans objet	0	0%	0	0%	
Non saisie	178	8%	65	17%	2,74

76% des demandes, et 68% des attributions concernent des demandeurs dont les niveaux de ressources sont inférieurs aux plafonds PLAI, la catégorie de logement social avec les loyers les plus bas. Ce sont donc des personnes avec de faibles ressources.

Les demandes des demandeurs aux ressources entre les plafonds PLAI et PLUS sont bien satisfaites, avec une pression inférieure à la moyenne du territoire. Ce sont les demandes les mieux satisfaites avec une offre manifestement adaptée à la demande sur le territoire.

Les attributions pour des demandeurs avec des ressources supérieures au plafond PLUS sont extrêmement faibles.



## La situation logement des demandeurs

CA Grand Montauban					
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
Propriétaire	71	3%	10	3%	7,10
Locataire privé	796	35%	151	40%	5,27
Parc social (locataire HLM)	755	33%	73	20%	10,34
Logement fonction	7	0%	1	0%	7,00
Foyers, RHVS, centre enf.	24	1%	3	1%	8,00
Hébergement (structure)	73	3%	23	6%	3,17
Hébergement amis, famille	404	18%	84	23%	4,81
Camping, Hotel	10	0%	0	0%	
Sans abri	81	4%	10	3%	8,10

Les demandes de mutation, c'est-à-dire les locataires du parc social qui souhaitent changer de logement au sein du parc social, représentent 33% de la demande pour 20% des attributions. Ce sont les demandes les moins bien satisfaites, avec plus de 10 demandes pour 1 attribution.

Les demandes les mieux satisfaites concernent celles des demandeurs en structure d'hébergement.

## Les typologies de logement demandées

CA Grand Montauban					
	Typologie recherchée				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
Chambre	18	1%	0	0%	
T1	243	11%	15	4%	16,20
T2	584	27%	90	24%	6,49
T3	698	33%	183	49%	3,81
T4	497	23%	75	20%	6,63
T5	99	5%	9	2%	11,00
Non renseigné	146	7%	0	0%	

On remarque que la tension la plus forte concerne les T1, avec près de 16 demandes pour 1 attribution. Mais les demandeurs recherchent surtout des logements T3. Il s'agit de la demande la mieux satisfaite. Les demandes pour des typologies intermédiaires types T2 et T4 sont considérables et souffrent d'une tension élevée avec environ 1 attribution pour 7 demandes.

159 attributions à des personnes seules.

La somme des attributions sur des T1 et T2 représente 105 logements.

54 attributions à des personnes seules ont été faites sur des T3.



## Le motif de la demande des demandeurs

CA Grand Montauban					
	Motifs de demande				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
Sans logement	548	24%	154	40%	3,56
Logement indécent (indigne, non habitable)	99	4%	14	4%	7,07
Urgence (violence, santé)	340	15%	41	11%	8,29
Difficultés financières	275	12%	34	9%	8,09
Changement composition familiale	225	10%	45	12%	5,00
Logement trop petit	372	16%	54	14%	6,89
Pb. Environnement/voisinage	134	6%	12	3%	11,17
Rapprochement pro, services, famille	192	8%	29	7%	6,62
Autre motif (dont renouv. urbain)	104	5%	4	1%	26,00

Le motif « sans logement » (qui inclut les personnes hébergées, dont celles hébergées chez leur famille) représente le premier motif de la demande (24%), et le premier motif d'attribution (40%). Ce sont les demandes les mieux satisfaites.

Etonnamment, avec les demandes ayant des motifs particuliers, les demandes les moins bien satisfaites concernent celles liées aux urgences, bien que celles-ci soient très souvent labellisées prioritaires. Il est à noter que les demandes ayant pour motif « violences » sont généralement bien satisfaites contrairement aux motifs « santé » et « handicap ». Les demandes liées à des difficultés financières sont, elles aussi, moins bien satisfaites, notamment pour les motifs de loyer « trop élevé » et de « logement trop grand ».

## Les revenus des demandeurs par unité de consommation

CA Grand Montauban					
	Revenus par UC par mois				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
Sans revenus	24	1%	9	2%	2,67
1 - 499€	261	11%	34	9%	7,68
500 - 999€	1049	46%	161	43%	6,52
1 000 - 1 499€	641	28%	130	35%	4,93
1 500 - 1 999€	196	9%	27	7%	7,26
Supérieur à 2000€	53	2%	9	2%	5,89
Incohérent	3	0%	0	0%	
Non Saisie	57	2%	3	1%	19,00

La moitié des demandeurs, que leur demande soit en cours ou en attribution, ont des ressources comprises entre 500 et 999 € par unité de consommation.

Les demandes les mieux satisfaites sont celles de demandeurs aux revenus un peu plus élevés, compris entre 1000 € et 1499 € par unité de consommation et celles des demandeurs sans revenu renseigné.

Les demandes les moins bien satisfaites sont celles pour lesquelles les ressources sont comprises entre 1€ et 499€ et entre 1500 et 1999 €.