

CONVENTION INTERCOMMUNALE DES ATTRIBUTIONS (CIA) POUR LA PERIODE 2026-2031

Monsieur

expose :

Depuis 2014, les politiques de l'habitat et du peuplement ont été profondément réformées par la loi, confiant aux EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) un rôle de chef de file.

Dans ce cadre, Pays de Montbéliard Agglomération a mis en place les trois dispositifs obligatoires :

- la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instance de pilotage stratégique des attributions,
- le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID), garantissant transparence et égalité de traitement (nouvelle version adoptée pour 2024-2029),
- la Convention Intercommunale des Attributions (CIA), qui fixe les objectifs et engagements des partenaires en matière d'attribution de logements sociaux.

Une première CIA a été signée le 31 janvier 2019 conformément à la loi du 27 janvier 2017 et au Code de la Construction et de l'Habitat. Il est proposé une nouvelle CIA pour la période 2026-2031.

Cette nouvelle convention repose sur cinq orientations majeures :

1. Améliorer la mixité sociale dans les quartiers prioritaires (QPV) et les secteurs fragiles, afin de ne pas accentuer la concentration de pauvreté et de renforcer leur attractivité.
2. Favoriser l'accès des ménages aux ressources les plus faibles aux secteurs hors QPV les moins fragiles, notamment via l'objectif réglementaire de 25 % d'attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile.
3. Garantir l'accès des publics prioritaires au parc locatif social, dans le respect du droit au logement et des engagements du PDALHPD.
4. Assurer un relogement de qualité sur l'ensemble du territoire, en particulier dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (NPNRU), via une charte partenariale de relogement.
5. Renforcer la capacité de décision des acteurs des attributions, grâce à des outils partagés, une meilleure connaissance du parc et un suivi régulier des objectifs.

La CIA 2026-2031 introduit un outil innovant de qualification des fragilités d'occupation du parc locatif social, avec un double objectif :

- mieux orienter les politiques d'attribution et de peuplement,
- outiller les commissions d'attribution pour une décision plus éclairée.

Cet outil repose sur :

- une qualification des fragilités d'occupation des résidences (structure des ménages, niveau de ressources, situation d'emploi) ;
- une qualification de l'accessibilité du parc aux ménages du 1er quartile, tenant compte des loyers, de la performance énergétique et de l'environnement de services.

À l'échelle intercommunale, 39 résidences (1 156 logements) hors QPV sont identifiées comme particulièrement accessibles aux ménages aux plus faibles ressources.

Cet outil permet :

- de définir des orientations d'attribution différenciées selon les secteurs ;
- d'appuyer les décisions en commission lorsque plusieurs candidats sont en concurrence.

La CIA est conclue pour 6 ans, avec la possibilité d'ajustements à mi-parcours.

La Conférence Intercommunale du Logement assure le pilotage et le suivi, avec au minimum une réunion annuelle.

Les signataires sont : l'État, Pays de Montbéliard Agglomération, les communes concernées, les bailleurs sociaux, l'Union Sociale pour l'Habitat BFC et Action Logement.

Après avis des commissions compétentes, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la Convention Intercommunale des Attributions 2026-2031,
- d'autoriser le Maire ou son représentant à signer ladite convention.



CONVENTION INTERCOMMUNALE DES ATTRIBUTIONS

2026-2031

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	3
✦ Contexte réglementaire et compétences de Pays de Montbéliard Agglomération	3
✦ Contexte local	4
✦ Les dispositifs locaux liés à la CIA	8
✦ Une première CIA en 2019	8
✦ Élaboration partenariale du nouveau Document Cadre et de la nouvelle CIA	10
DOCUMENT CADRE ET OBJECTIFS DÉCLINÉS.....	11
✦ ORIENTATION 1 : Améliorer la mixité sociale dans les secteurs fragiles du parc locatif social	11
✦ ORIENTATION 2 : Favoriser l'accès des ménages aux plus faibles ressources aux secteurs moins fragiles	11
✦ ORIENTATION 3 : Garantir l'accès des publics prioritaires au parc locatif social	12
✦ ORIENTATION 4 : Assurer un processus de relogement de qualité à l'ensemble du territoire	12
✦ ORIENTATION 5 : Renforcer la capacité de décision éclairée des acteurs de la phase d'attribution	12
SYNTHESE DES ORIENTATIONS DE LA CIA 2026-2031.....	13
OBJECTIFS ET ACTIONS DE MISE OEUVRE : CIA.....	14
✦ Utilisation de l'outil de qualification du parc locatif social	14
✦ Objectifs réglementaires d'attribution en faveur de la mixité sociale	16
✦ Orientations de peuplement différenciées selon les secteurs	18
✦ Accueil des ménages prioritaires	19
✦ Qualité du processus de relogement des ménages	21
✦ Accompagnement des acteurs des attributions	22
✦ Chantiers complémentaires	23
PILOTAGE ET SUIVI DE LA CONVENTION.....	24
✦ Durée de la convention	24
✦ Instance de gouvernance : Conférence Intercommunale du Logement	24
✦ Instances et modalités de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation	24
SIGNATAIRES DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE DES ATTRIBUTIONS.....	27
ANNEXES.....	30
Annexe 1 – Évolution du logement locatif social de PMA	30
Annexe 2 – Méthodologie de qualification des fragilités d'occupation du PLS.....	33
Annexe 3 – Synthèse de la qualification des fragilités d'occupation du PLS.....	35
Annexe 4 – Tableau de bord - Janvier 2025.....	39
Annexe 5 – Accord Collectif Départemental 2024-2026.....	46
PARTENAIRES.....	51

PREAMBULE

Plusieurs lois récentes ont confié aux Établissements Publics de Coopération Intercommunaux (EPCI) un rôle renforcé à l'échelle intercommunale en matière d'équilibres de peuplement dans le parc locatif social, matérialisé principalement par la définition partenariale d'orientations et d'objectifs à atteindre en la matière, formalisés à la fois dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) et la Convention Intercommunale des Attributions (CIA).

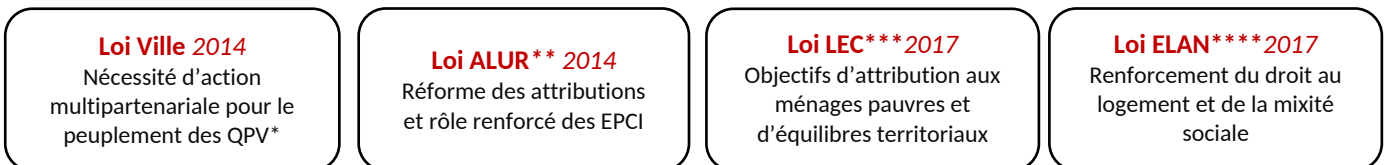
Avec le renouvellement successif de ces deux documents, Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) approfondit ce rôle en consolidant notamment sa capacité d'animation partenariale et de production d'outils d'aide à la décision des Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL), tout en conservant une ligne de conduite de non-participation directe au processus d'attribution au profit d'une plus grande responsabilisation des communes en la matière, dans le respect du cadre intercommunal défini.

Enfin, rappelons que la politique d'attribution ne peut agir efficacement sur les enjeux de peuplement sans mise en œuvre en parallèle de politiques volontaristes sur l'offre (localisation et accessibilité financière notamment) et sur l'attractivité des secteurs fragiles (rénovation urbaine, sécurité/tranquillité, etc.).

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

✦ Contexte réglementaire et compétences de Pays de Montbéliard Agglomération

Plusieurs lois successives ont mené à un encadrement resserré des attributions de logements locatifs sociaux, s'accompagnant d'un renforcement du rôle des (EPCI) :



*Quartiers prioritaires de la politique de la ville

**Accès au logement et à un urbanisme renoué

*** Loi égalité et citoyenneté

**** Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique

La loi ALUR (article 97) renforce le rôle des EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), qui deviennent chefs de file des politiques de l'habitat et du peuplement. Parmi les dispositifs prévus par la loi, les EPCI doivent notamment organiser la mise en place et le pilotage de :

- ✓ Une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) – Effective depuis 2016 :

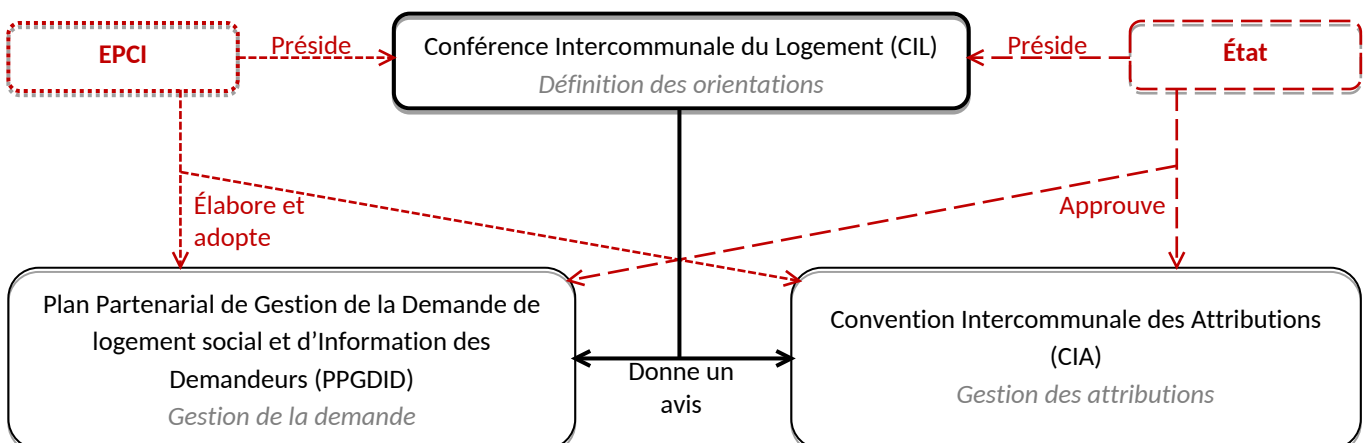
Son rôle est de définir la politique intercommunale d'attribution de logements du territoire, de développer la mixité sociale, de favoriser la coopération entre les acteurs du logement social, et d'améliorer la transparence des dispositifs pour les demandeurs.

- ✓ Un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) – 2024-2029 adopté par PMA le 21/12/2023 :

Il définit les orientations en faveur d'une gestion partagée de la demande de logement social et une information transparente des demandeurs, au plus près des réalités du contexte local. Ce plan doit comporter un ensemble d'informations, définies par l'art. R441-2-10 du Code de Construction et de l'Habitat (CCH).

- ✓ Une Convention Intercommunale des Attribution (CIA) – Précédente CIA effective depuis 2019

Elle décline opérationnellement les orientations de la CIL en matière d'attribution, définit les objectifs locaux et actions à réaliser selon le cadre fixé nationalement.



La loi égalité-citoyenneté combine le droit au logement et la mixité sociale (objectifs traités distinctement auparavant), et pose le cadre réglementaire d'attribution suivant :

« L'attribution des logements locatifs sociaux [...] doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville »¹.

Pays de Montbéliard Agglomération met en œuvre ses compétences en matière de politique d'attribution de logements locatifs sociaux en adéquation avec le contexte réglementaire d'une part, et d'autre part avec les réalités territoriales. Ses actions se traduisent notamment par :

- ✓ L'élaboration des documents réglementaires (PPGDID, CIA, Charte relogement) ;
- ✓ L'animation partenariale des orientations et objectifs avec les partenaires concernés ;
- ✓ L'accompagnement et le conseil aux communes dans la prise en main et la territorialisation de ces sujets ;
- ✓ Le suivi des orientations, actions et objectifs fixés en matière de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux.

Les communes de l'EPCI jouent de leur côté un rôle prépondérant dans les politiques de gestion du logement social en :

- ✓ Participant à la gouvernance partenariale via la CIL ;
- ✓ Contribuant à la formalisation des orientations communautaires (association par PMA à différents travaux) ;
- ✓ Veillant aux équilibres de peuplement à échelle communale selon les orientations communautaires (voix prépondérante en CALEOL, et mobilisation des éventuels droits de réservation).

♦ Contexte local²

Nonobstant quelques signes positifs de légère « re-tension » - un objectif visé par la trajectoire de renouvellement de l'offre locative sociale visée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) - le marché de l'offre locative sociale de Pays de Montbéliard Agglomération reste globalement détendu. Cela se caractérise notamment par les trois éléments suivants :

- ✓ Une relative facilité d'accès au parc pour l'ensemble des ménages (à l'exception de quelques segments spécifiques comme les petites surfaces abordables), ainsi que des possibilités notables de mutation (37% des attributions), y compris pour les ménages prioritaires au sens du CCH. Le suivi des attributions aux ménages les plus « scorés » sur la base de la grille de cotation mise en place en janvier 2024 objective ce fait, tout en permettant de mieux identifier d'éventuels profils de ménages « désavantagés » dans cet accès ;

¹ Art. 441 du CCH (Code de la construction et de l'habitation)

² Annexe 1 – Évolution du logement locatif social de PMA

✓ Une précarisation tendancielle des demandeurs (près de 80% présentent des ressources inférieures au plafond PLAI) et par conséquent des attributaires, qui offre des marges de manœuvre limitées sur la diversité d'occupation du parc ;

✓ La spécialisation de certains quartiers ou secteurs dans lesquels les nouveaux arrivants présentent un profil plus précaire que la moyenne, notamment du fait de la structure des loyers offerts et/ou de leur déficit d'attractivité. A l'inverse, l'offre plus récente peut se révéler difficilement accessible aux plus modestes.

- **Un territoire en évolution démographique et socio-économique**

Le territoire de Pays de Montbéliard Agglomération compte près de 139 600 habitants répartis dans les 73 communes membres de l'EPCI. Une baisse démographique amorcée depuis les années 1970/80 se poursuit : entre 2010 et 2021 la population a diminué de près de 2,2%. La population légale au 1er janvier 2025 (basée sur le recensement 2022) confirme la poursuite de cette tendance. La baisse de la population s'accompagne d'un vieillissement de la population (-11,5% de 15 à 59 ans et +13,6% de 60 ans et plus).

Parallèlement à la baisse de la population, le nombre et la composition des ménages de l'agglomération évoluent : le nombre de ménages est en augmentation de 1,7% entre 2010 et 2021, en raison de la diminution de la taille moyenne des ménages. Sur cette même période, les ménages composés d'une personne ont augmenté de 16,9% et les familles monoparentales de 11,1%.

Sur cette période de 2010 à 2021 le nombre d'emplois a baissé de 15% et le taux d'activité des 15 ans et plus résidant sur le territoire de PMA a reculé de 4,7 points. Le taux de chômage en 2021 s'établit quant à lui à 14,8% (contre 7,9% à échelle nationale). Le taux de pauvreté des habitants de l'agglomération est de 17,9% (contre 13,1% à l'échelle du département et 14,5% à l'échelle du pays), et passe à 37,6% pour les ménages locataires de leur logement.

- **Un parc locatif social en évolution**

La parc locatif social (PLS) de PMA compte 13 356 logements³ répartis sur 31 communes, représentant 21% des résidences principales du territoire, gérés par les 3 bailleurs sociaux historiques que sont Néolia, Idéha et Habitat25.

Selon la géographie des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) mise à jour en 2024, 45% du parc locatif social se trouve dans l'un des 9 QPV que compte PMA, situés dans 6 communes de l'agglomération :

COMMUNE	QPV	PLS
AUDINCOURT	Champs Montants	524
	Forges - Montanot	78
BETHONCOURT	Champvallon	785
GRAND-CHARMONT	Fougères	424
	Batteries du Parc	384
MONTBELIARD	Chiffogne	1 079
	Petite-Hollande	1 744
SOCHAUX	Evoironnes	582
VALENTIGNEY	Buis	486
Total		6 086

³ Ce nombre n'intègre pas les logements sociaux conventionnés privés ou communaux, qui ne sont pas concernés par la CIA

L'évolution du parc est caractérisée notamment par une réduction du nombre de logements (-7% entre 2019 et 2024) prévue dans le Programme Local de l'Habitat et qui a permis de réduire la vacance de logements désormais contenue à 2,8% en moyenne sur la période 2019-2024. Sur cette période plus de 1 300 logements ont été démolis, et près de 800 ménages accompagnés relogés au sein du PLS de PMA. Il est à noter également qu'une part importante du parc (près de 1 300 logements) a bénéficié d'opérations de réhabilitation, et que près de 450 logements neufs ont été construits, tout cela aussi bien en et hors QPV (de nombreux projets s'inscrivant dans les programmes nationaux de rénovation urbaine). Cette amélioration du parc locatif a conduit à renforcer la qualité et l'attractivité de l'offre, qui reste toutefois dans certain cas difficilement accessible financièrement au segment de demandeurs les plus pauvres.

La tension locative sociale (qui représente le ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux et le nombre d'entrées dans les lieux annuel hors mutations internes) dans le Pays de Montbéliard, bien que passée de 1,02 pour la période 2016-17-18 à 1,64 pour la période 2022-23-24, reste parmi les plus basses de France, traduisant une accessibilité aisée à un logement social.

AGGLOMÉRATION	PÉRIODE 2016-18	PÉRIODE 2022-24
Pays de Montbéliard Agglomération (140 000 hab.)	1,02	1,64
Grand Belfort (101 000 hab.)	1,29	1,65
Grand Besançon Métropole (198 000 hab.)	1,62	3,02
Comm. Urbaine Creusot-Monceau (97 000 hab.)	0,73	0,97
Pays de Meaux (109 000 hab.)	6,65	10,01

- **Une occupation du parc locatif social caractérisée par des fragilités socio-économiques**

Les locataires occupant les logements locatifs sociaux du Pays de Montbéliard représentent 19,2% des habitants du territoire intercommunal en 2022, habitent en moyenne depuis 11 ans dans leur logement (contre près de 9 ans pour les locataires tous parcs confondus), et 53% d'entre eux bénéficient d'aides au logement.

Certaines caractéristiques des habitants de logements locatifs sociaux de PMA démontrent une propension plus importante de ces ménages à être exposés à des fragilités marquées d'un point de vue économique et /ou social.

La composition des ménages du parc social se distingue du reste de la population par une part plus importante de personnes seules (45% contre 37%) et de familles monoparentales (18% contre 10%).

Concernant les majeurs actifs locataires d'un logement social, 66% sont en emploi et 34% au chômage, contre respectivement près de 85% et 15% pour l'ensemble des majeurs actifs de l'agglomération. Les majeurs inactifs sont quant à eux deux fois plus nombreux au sein du parc locatif social que dans l'ensemble du territoire de PMA : 55% contre 27%. Il est enfin également à relever que 45% des ménages ont des revenus annuels inférieurs à 40% des plafonds PLUS. Cette part monte à 59% des emménagés des deux dernières années. Toutefois, il est à noter que ces proportions, bien qu'importantes, sont stables depuis plusieurs années.

- **Une qualification du parc locatif social selon la fragilité d'occupation**

Conformément au plan d'action du PPGDID 2024-2029 (action n°12), un outil de qualification des fragilités d'occupation du parc locatif social a été élaboré à l'occasion du renouvellement de la CIA de PMA⁴.

Celui-ci a pour finalités de :

⁴ Annexe 2 – Méthodologie de qualification des fragilités d'occupation du PLS

- Adapter et orienter les diverses actions et politiques liées à l'habitat social (politique des attributions, politique de l'habitat, gestion urbaine, etc.) ;
- Apporter des connaissances fines du PLS aux acteurs des attributions pour alimenter les réflexions et décisions en CALEOL.

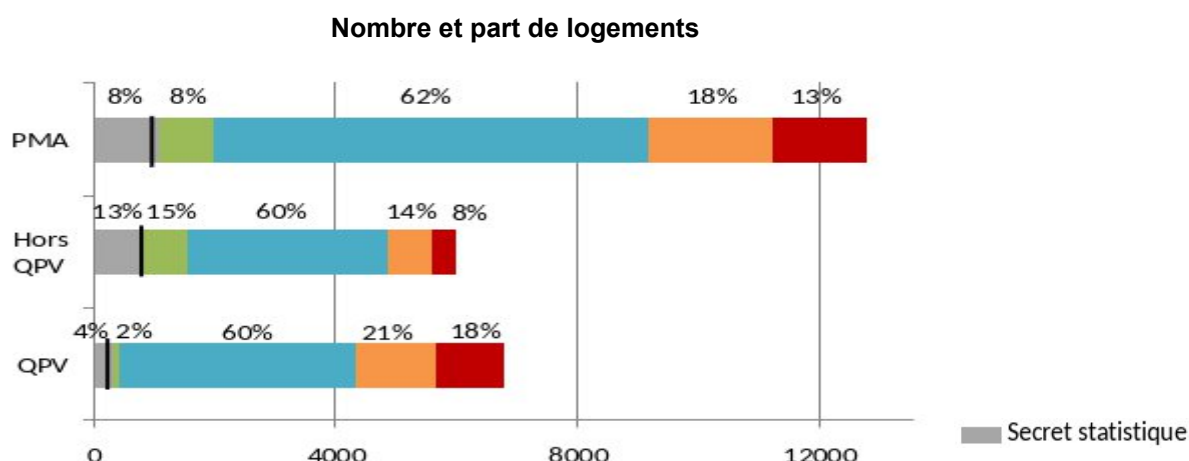
Réalisée à partir de données liées notamment à l'enquête biennale d'occupation du parc social de 2024, la qualification du PLS de PMA⁵ a notamment permis de définir des orientations de peuplement différenciées développées dans la présente CIA.

La qualification mise en œuvre repose sur deux niveaux :

1. La qualification des fragilités d'occupation, qui est définie selon la part des ménages monoparentaux, la part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds PLUS, et la part des majeurs au chômage ou inactifs (hors retraités)⁶. Les résidences sont ensuite qualifiées selon 4 catégories :

Parc locatif préservé	Fragilité faible	Fragilités notables	Fragilité(s) marquée(s)
-----------------------	------------------	---------------------	-------------------------

A l'échelle de l'EPCI il en ressort les résultats de fragilités d'occupation suivants :



2. La qualification de l'attractivité/accessibilité du PLS aux ménages du 1er quartile, définie selon la catégorie de qualification de la fragilité d'occupation, l'attractivité des services de proximité, le loyer moyen au m² et la classe énergétique.

A l'échelle de l'EPCI, le parc identifié en 2025 comme attractif/accessible aux ménages du 1er quartile représente 39 résidences (19% des résidences hors QPV qualifiées) comptant 1 156 logements (22% du PLS hors QPV qualifié), situés dans 14 communes du territoire.

⁵ Annexe 3 – Synthèse de la qualification des fragilités d'occupation du PLS

⁶ Les taux seuils définis sont susceptibles d'évoluer selon l'évolution des moyennes observées lors de l'enquête d'occupation sociale biennale

✦ Les dispositifs locaux liés à la CIA

Plusieurs dispositifs en vigueur sur le territoire sont liés à la Convention Intercommunale des Attributions :

✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) : document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat de l'EPCI : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques ; notamment l'axe 5 « *Adapter les réponses pour favoriser les parcours résidentiels et loger les personnes en difficulté* ».

✓ Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) : Précise les objectifs réglementaires et locaux, ainsi que les actions et outils mis en œuvre en faveur d'une gestion partagée de la demande de logement social et d'une information transparente des demandeurs, au plus près des réalités du contexte local.

✓ La Charte communautaire de relogement : cadre partagé à l'échelle de l'EPCI qui fixe les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre par les différents acteurs dans le cadre des opérations de relogement. Sur le territoire de PMA, elle s'applique à l'ensemble des opérations de relogement, en et hors QPV.

✓ Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) : Définit les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles éprouvant des difficultés particulières d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir.

✓ Le Contrat de Ville Unique (CVU) : Contractualise les politiques spécifiques menées en faveur des habitants des QPV par l'ensemble des partenaires signataires, dans une perspective de développement économique et d'emploi, de gestion urbaine et de cohésion sociale. La CIA contribue ainsi au CVU en favorisant le développement de la mixité sociale.

✦ Une première CIA en 2019

Pays de Montbéliard Agglomération s'est dotée de sa première CIA en 2019, reposant sur 5 orientations déclinées en 11 actions :

Orientations	Actions
I. Viser l'équilibre territorial du peuplement : un objectif à conduire en mobilisant les outils au service de la politique de l'habitat et de la politique de la ville	1- Inscrire les objectifs territoriaux d'équilibre de peuplement dans les politiques relatives à l'habitat et à la politique de la ville
II. Considérer l'ensemble des quartiers inscrits dans le CVU comme quartiers à préserver d'un risque de fragilisation plus forte	2- Porter une attention particulière aux attributions en quartiers classés de veille active dans le CVU
III. Porter une attention particulière aux attributions dans les 11 quartiers fragiles	3- A l'échelle des quartiers fragiles, au moins 50% des attributions sont faites en direction des ménages relevant des quartiles 2, 3 et 4
	4- S'appuyer sur une opération de marketing territorial portée par l'agglomération pour valoriser l'image des quartiers
	5- Créer un réseau d'ambassadeurs porteurs d'une communication positive sur l'image des quartiers

IV. Contribuer au rééquilibrage territorial dans l'accueil des ménages à faibles ressources (1er quartile) et des ménages à reloger suite à une opération de renouvellement urbain	6- Mettre en œuvre les objectifs de peuplement en veillant au parcours résidentiel ascendant des ménages du 1er quartile et des ménages occupant un logement faisant l'objet d'une opération de renouvellement urbain
	7- Statuer sur l'attribution de logements à des ménages du 1er quartile en veillant à l'équilibre de fonctionnement des résidences
	8- Favoriser le parcours résidentiel choisi des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en quartier fragile
	9- Accompagner l'installation dans le logement et le suivi du budget des ménages dont la situation est très fragile
V. Faciliter l'accès au parc locatif social des ménages prioritaire au titre du CCH	10- Mettre en œuvre les objectifs fixés par l'Accord Collectif Départemental (ACD) sur le territoire de PMA
	11- S'appuyer sur l'instance départementale de coordination et d'accompagnement, et sur l'instance de traitement des situations bloquées prévues dans le cadre de l'ACD pour traiter la situation des demandeurs gênés dans la réalisation de leur parcours résidentiel

L'ensemble des actions ont été menées à bien, et les différents objectifs quantitatifs et qualitatifs définis ont fait l'objet d'un suivi régulier de la part des services de PMA. Les résultats de ce suivi ont fait l'objet d'une présentation annuelle en commission de coordination, puis en Conférence Intercommunale du Logement.

Depuis 2023, un tableau de bord annuel a été mis en place afin de formaliser le suivi de données (et leur évolution) portant sur le PLS, l'occupation du PLS, les demandes de logements social, les attributions et les relogements⁷.

Les objectifs fixés ont été atteints, parfois largement, excepté l'objectif réglementaire d'attributions de logements hors QPV suivies de baux à des ménages du 1er quartile, qui reste souvent en dessous des 25% attendus. Cette difficulté est multifactorielle : accessibilité financière, typologies, services de proximité inadéquates avec les besoins des ménages ciblés sont les freins principaux.

Le suivi des attributions (tout comme celui des demandes de logement social dans le cadre du PPGDID) a donné lieu à des temps réguliers d'échange et de travail avec les partenaires concernés, dans la perspective de favoriser les équilibres de peuplement, l'accès équitable au PLS et la préservation de spécialisation sociale de secteurs apparaissant fragiles. Les constats et réflexions ont abouti aux nécessités suivantes :

- ✓ **Axer les politiques d'attribution et de gestion de la demande sur le rapprochement entre l'offre disponible et les demandes ;**
- ✓ **Aller au delà de la distinction en et hors QPV pour identifier les secteurs fragiles/préservés et adapter les orientations d'attribution ;**
- ✓ **Accompagner les acteurs des attributions dans leurs prises de décision, en consolidant leur connaissance et leur appropriation des spécificités locales et des orientations d'attribution ;**
- ✓ **Favoriser la complémentarité des politiques liées au logement locatif social (attribution, production, gestion urbaine, etc.)**

⁷ Annexe 4 : Tableau de bord - 1er janvier 2025

✦ **Élaboration partenariale du nouveau Document Cadre et de la nouvelle CIA**

L'élaboration du Document Cadre et de la CIA été réalisée en partenariat avec les différents acteurs du logement locatif social du territoire du Pays de Montbéliard :

- ✓ L'Etat (Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations : DDETSP)
- ✓ L'EPCI Pays de Montbéliard Agglomération
- ✓ Les communes de Pays de Montbéliard Agglomération disposant de logements locatifs sociaux
- ✓ Les bailleurs sociaux du territoire :
 - Idéha
 - Habitat 25
 - Néolia
- ✓ L'Union Sociale pour l'Habitat Bourgogne-Franche-Comté
- ✓ Le Département du Doubs
- ✓ Action Logement Services

Le chantier de cette nouvelle convention s'est déroulé en plusieurs étapes :

1^{er} semestre 2024	Groupes de travail pour l'élaboration des orientations du document cadre
13 juin 2024	Validation du document cadre par la CIL
1^{er} semestre 2025	Groupes de travail pour l'élaboration d'un outil de qualification des fragilités du parc locatif social
	Groupes de travail pour la définition des orientations et actions de la CIA
Octobre 2025	Envoi du projet de CIA aux Comité Responsable du PDALHPD pour avis
28 novembre 2025	Présentation du projet de CIA en CIL pour avis
18 décembre 2025	Adoption de la CIA en Conseil Communautaire
Janvier 2026	Agrément de la CIA par l'État

DOCUMENT CADRE ET OBJECTIFS DÉCLINÉS

Les orientations définies dans le document cadre trouvent leur fondement dans :

- Les priorités nationales relatives au droit au logement et à la mixité sociale (réaffirmées par l'État dans la Circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville), qui se traduisent entre autres par des objectifs réglementaires d'attribution ;
- Les priorités et spécificités locales portant notamment sur le partage et la prise en compte de l'expertise des acteurs présents en CALEOL pour prendre des décisions adaptées à chaque situation tout en veillant aux équilibres de territoires, et sur une vigilance vis à vis du risque de vacance et de l'équilibre financier des bailleurs tout en conservant un fonctionnement souple et réactif.

Ainsi, 5 orientations ont été adoptées par la Conférence Intercommunale du Logement du 13 juin 2024, déclinées en 11 objectifs à atteindre par l'ensemble des acteurs des attributions du territoire dans un cadre de partage des prérogatives et d'adaptation au contexte local.

✦ **ORIENTATION 1 : Améliorer la mixité sociale dans les secteurs fragiles du parc locatif social**

Cette orientation répond à l'enjeu de mixité sociale, mais aussi de non spécialisation sociale de secteurs fragiles, qu'ils soient en QPV (réglementation nationale) ou hors QPV (spécificité territoriale). En effet, bien que 45% du PLS du Pays de Montbéliard soit situé en QPV, d'autres secteurs affichent une concentration de difficultés socio-économiques à ne pas accentuer, tout en veillant à ne pas le faire au détriment d'autres secteurs.

- **Objectif 1 : Veiller à ne pas accentuer la fragilité des QPV**
- **Objectif 2 : Améliorer l'attractivité des QPV pour des profils de ménage économiquement moins fragiles**
- **Objectif 3 : Étendre les objectifs 1 et 2 aux secteurs fragiles hors QPV à identifier**

✦ **ORIENTATION 2 : Favoriser l'accès des ménages aux plus faibles ressources aux secteurs moins fragiles**

Cette orientation fait écho à la précédente en matière de mixité sociale, tout en portant une attention spécifique à l'accessibilité des logements situés en secteurs peu ou pas fragiles aux ménages les plus précaires. Elle se décline selon le découpage en/hors QPV du PLS (réglementation nationale) et selon l'identification de secteurs du PLS dont les caractéristiques sont particulièrement propices à l'accueil de ces ménages (spécificité territoriale).

- **Objectif 4 : Assurer une part minimale d'attributions aux ménages du 1er quartile⁸ hors QPV**
- **Objectif 5 : Prioriser l'objectif 4 aux secteurs hors QPV les moins fragiles à identifier**

⁸ *Seuils annuels des quartiles fixés par arrêté préfectoral pour PMA en 2025 :*

1er quartile : ≤ 8 885€ | 2ème quartile : 8 886€ à 12 799€ | 3ème quartile : 12 800€ à 18 000€ | 4ème quartile : ≥ 18 001€

✦ **ORIENTATION 3 : Garantir l'accès des publics prioritaires au parc locatif social**

Les attributions des logements locatifs sociaux se doivent de contribuer activement à la mise en œuvre du droit au logement et à l'accès à un logement des publics prioritaires, tels qu'ils sont définis par le CCH, et ce en s'inscrivant dans les objectifs d'équilibre de peuplement du territoire.

- **Objectif 6 : Appliquer le droit au logement des publics prioritaires définis par le CCH**

✦ **ORIENTATION 4 : Assurer un processus de relogement de qualité à l'ensemble du territoire**

Cette orientation vise non seulement à accompagner le relogement des ménages dont le logement est concerné par une opération de démolition, dans le respect des enjeux de mixité du territoire, mais aussi à favoriser un parcours résidentiel positif de ces ménages au sein du PLS. Là encore le choix a été fait de d'appliquer le même niveau d'exigence quel que soit le type d'opération de rénovation urbaine, à savoir en et hors Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

- **Objectif 7 : Encadrer les processus de relogement issus des opérations NPNRU via la Charte Partenariale de Relogement**
- **Objectif 8 : Étendre l'application des engagements de la Charte Partenariale de Relogement à l'ensemble des opérations de relogement du territoire**

✦ **ORIENTATION 5 : Renforcer la capacité de décision éclairée des acteurs de la phase d'attribution**

Les décisions d'attribution de logements locatifs se doivent de répondre au mieux à ces orientations et objectifs intercommunaux partagés au regard des réalités locales, nécessitant une bonne maîtrise de ceux-ci par les membres de la CALEOL. La mise en place d'un dispositif d'outillage et d'accompagnement à l'appropriation des caractéristiques du PLS, de l'occupation sociale des logements, de la CIA, ainsi que le suivi des objectifs fixés sont incontournables.

- **Objectif 9 : Pouvoir mieux appréhender les caractéristiques du PLS en CALEOL**
- **Objectif 10 : Garantir la bonne prise en compte par les acteurs de la CALEOL des orientations fixées par la présente CIA**
- **Objectif 11 : Suivre et partager l'atteinte des objectifs d'attribution dans les instances dédiées**

Afin de favoriser l'atteinte de ces orientations et des objectifs qui en découlent, un ensemble de leviers opérationnels ont été identifiés. Ceux-ci sont listés dans le tableau de synthèse ci-après et déclinés dans la Convention Intercommunale des Attributions qui suit.

SYNTHESE DES ORIENTATIONS DE LA CIA 2026-2031

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	POTENTIELS LEVIERS OPERATIONNELS	MOBILISATION	
			Actuelle	Envisagée
I. AMELIORER LA MIXITE SOCIALE DANS LES SECTEURS FRAGILES DU PLLS	1- Veiller à ne pas accentuer la fragilité des QPV	Objectif réglementaire de 25% d'attributions de logements (suivies de baux signés) hors QPV aux ménages du 1 ^{er} quartile	Obligatoire	
		Augmentation du taux de 25%	Non	Non
		Définition d'orientations spécifiques pour les résidences fragiles à cartographier	Non	Oui
	2- Améliorer l'attractivité des QPV pour des profils de ménages économiquement moins fragiles	Commission de coordination des attributions en QPV	Non	Non
		Objectifs réglementaire de 50% de propositions de logements en QPV pour les ménages des quartiles 2 et plus	Obligatoire	
		Adaptation du taux de 50% selon les QPV	Non	Oui
	3- Etendre ces deux objectifs aux secteurs fragiles hors QPV à identifier	Exonération de SLS	Obligatoire	Obligatoire
		Dérogation plafond de ressources	Obligatoire	
		Dispositifs de commercialisation spécifique (ex : location choisie)	Non	Peut-être
		Définition d'orientations spécifiques pour les résidences fragiles à cartographier	Non	Oui
II. FAVORISER L'ACCES DES MENAGES AUX PLUS FAIBLES RESSOURCES AUX SECTEURS MOINS FRAGILES	4- Assurer une part minimale d'attributions aux ménages du 1 ^{er} quartile hors QPV	Exonération du SLS	Oui	Oui
		Dérogation plafond de ressources	Oui	Oui
		Objectif réglementaire de 25% d'attributions de logements hors QPV aux ménages du 1 ^{er} quartile	Obligatoire	
	5- Prioriser cet objectif aux secteurs hors QPV les moins fragiles à identifier	Augmentation du taux de 25%	Non	Non
		Définition d'orientations de peuplement différenciées selon les secteurs	Non	Oui
		Attention portée aux attributions dans le neuf	Non	Peut-être
	6- Appliquer le droit au logement des publics prioritaires définis par le CCH	Adaptation des loyers	Non	Peut-être
		Identification des caractéristiques de l'offre locative sociale susceptible d'accueillir les ménages du 1 ^{er} quartile (typologie, accessibilité financière, etc.)	Non	Oui
		Processus d'identification des ménages prioritaires (Labellisation ACD)	Obligatoire	
		Objectifs d'attribution aux ménages prioritaires fixés par l'Accord Collectif Départemental (ACD)	Obligatoire	Obligatoire
III. GARANTIR L'ACCES DES PUBLICS PRIORITAIRES AU PLLS	7- Encadrer les processus de relogement issus des opérations NPNRU via la Charte Partenariale de Relogement	Application des engagements du PDALHPD	Obligatoire	
		Appliquer la Charte partenariale de Relogement (réglementaire pour les opérations du NPNRU)	Obligatoire	
		Appliquer la Charte partenariale de Relogement	Oui	Oui
		Suivi de réalisation dans les instances dédiées	Oui	Oui
IV. ASSURER UN PROCESSUS DE RELOGEMENT DE QUALITE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	8- Etendre l'application des engagements de la Charte Partenariale de Relogement à l'ensemble des opérations de relogement du territoire	Cartographie de qualification de l'ensemble du PLLS	Non	Oui
		Module ImhoWeb des caractéristiques de peuplement du PLLS	Non	Non
		Action de sensibilisation/information des acteurs des attributions	Non	Oui
		Outilage des acteurs : Cotation de la demande, cartographie du PLLS, schéma du processus d'attribution	En partie	Oui
V. RENFORCER LA CAPACITE DE DECISION ECLAIREE DES ACTEURS DE LA PHASE D'ATTRIBUTION	9- Pouvoir mieux appréhender les caractéristiques du PLLS en CALEOL	CALEOL intercommunale	Non	Non
		CIL, Commission de suivi CIA, groupes de travail spécifiques	Obligatoire	Obligatoire
		Analyse des profils et des causes des « non attribution » aux ménages prioritaires	Non	Oui

OBJECTIFS ET ACTIONS DE MISE OEUVRE : CIA

Les objectifs et actions qui suivent doivent permettre de répondre aux orientations fixées en matière d'attribution des logements locatifs sociaux de l'ensemble du territoire de Pays de Montbéliard Agglomération. Ainsi, la présente convention engage l'ensemble des acteurs des attributions signataires à agir en faveur de l'atteinte de ces objectifs, et à mettre en œuvre ces actions.

Les différents objectifs, orientations différenciées et actions déclinés dans la présente CIA sont répartis dans 7 catégories :

- Utilisation de l'outil de qualification du parc locatif social ;
- Objectifs réglementaires d'attribution en faveur de la mixité sociale ;
- Orientations de peuplement différenciées selon les secteurs ;
- Accueil des ménages prioritaires ;
- Qualité du processus de relogement des ménages ;
- Accompagnement des acteurs des attributions ;
- Chantiers complémentaires.

✦ Utilisation de l'outil de qualification du parc locatif social⁹

🔗 Adapter les politiques d'attribution aux réalités constatées

Orientation 1 – Objectifs 1, 2 et 3

Orientation 2 – Objectifs 4 et 5

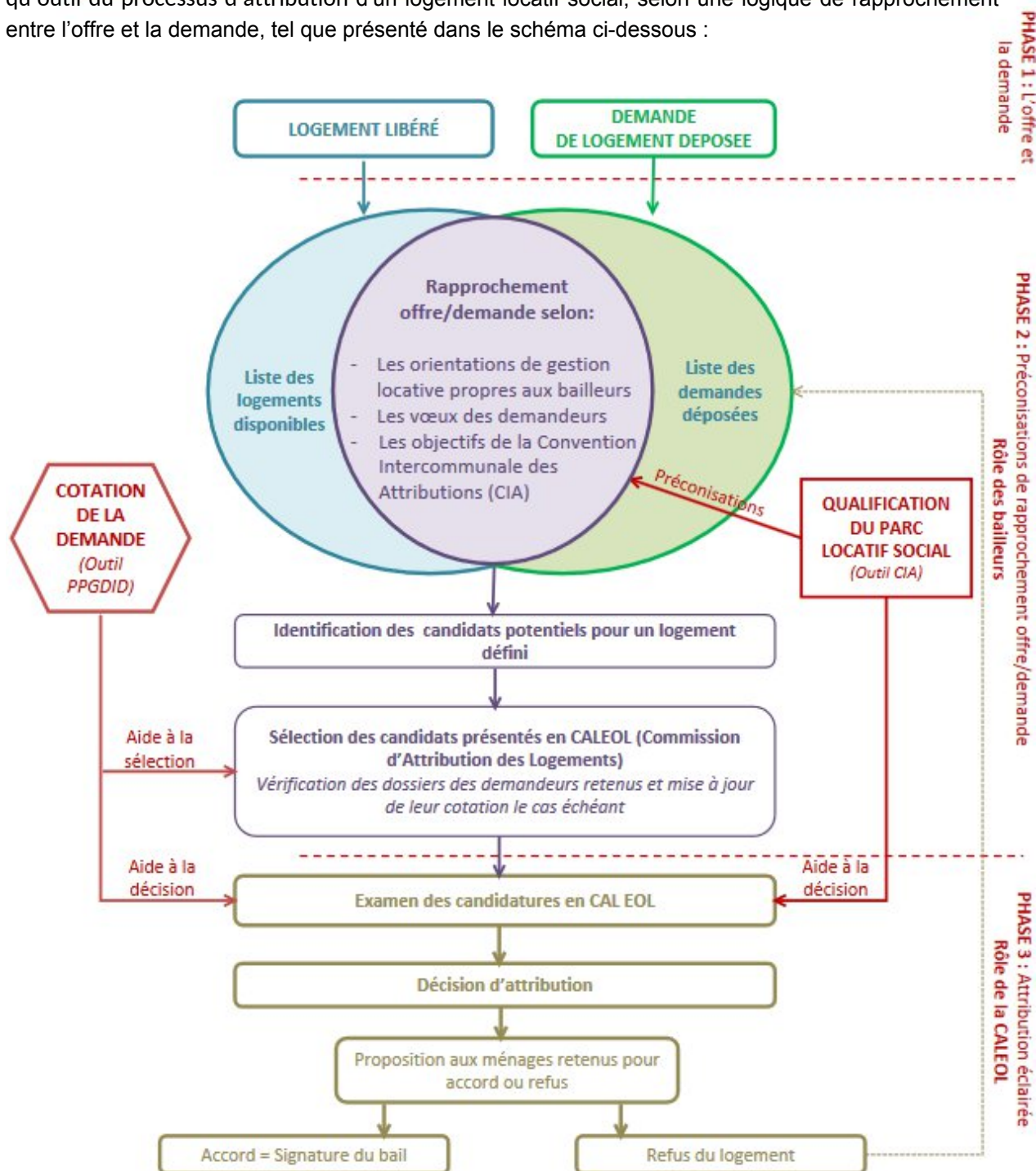
Orientation 5 – Objectifs 9 et 10

Finalité(s)	Définir des orientations d'attribution spécifiques pour favoriser les équilibres de peuplement
Modalités de mise en œuvre	Identification et définitions d'orientations spécifiques à partir des résultats de la qualification des fragilités du parc locatif social et de l'identification du parc attractif/accessible aux ménages du 1er quartile.
Modalités de suivi	Suivi annuel par PMA des résultats d'attributions (via le tableau de bord mensuel réalisé par Areha Est). Mise à jour biennale de la qualification, qui pourra selon les évolutions constatées donner lieu à une adaptation des orientations spécifiques.

⁹ Annexe 3 – Synthèse de la qualification des fragilités d'occupation du PLS

Finalité(s) Apporter des connaissances fines du PLS aux acteurs des attributions pour préconiser un rapprochement entre l'offre et la demande, et aider aux décisions d'attribution

Modalités de mise en œuvre Mise à disposition des acteurs des attributions de la qualification du parc locatif social, en tant qu'outil du processus d'attribution d'un logement locatif social, selon une logique de rapprochement entre l'offre et la demande, tel que présenté dans le schéma ci-dessous :



✦ Objectifs réglementaires d'attribution en faveur de la mixité sociale

La loi Égalité et Citoyenneté (2017) fixe deux objectifs réglementaires aux EPCI dotés de QPV. La loi permet aux territoires qui le souhaitent de relever les seuils définis afin de les adapter aux réalités locales, mais il n'est pas possible de les diminuer.

📌 25% d'attributions de logements hors QPV suivies de baux à des ménages du 1er quartile

Orientation 1 – Objectif 1

Orientation 2 – Objectif 4

Finalité(s)	Réduire la concentration de pauvreté des ménages en QPV et favoriser l'accès à des logements en dehors des QPV aux ménages les plus précaires.																
Modalités de mise en œuvre	Les bailleurs sociaux et les partenaires réservataires doivent consacrer un minimum de 25% de l'ensemble des attributions de logements hors QPV suivies de baux à des ménages du 1er quartile, et à des ménages relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Pour PMA cet objectif se décline ainsi pour les acteurs concernés : <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">Acteurs des attributions</th><th colspan="3">Bailleurs sociaux</th><th rowspan="2">Réservataires de logements sociaux</th></tr> <tr> <th>Habitat25</th><th>Idéha</th><th>Néolia</th></tr> <tr> <td>Objectifs</td><td>25%</td><td>25%</td><td>25%</td><td>Contribuer à l'atteinte de 25%</td></tr> </table>				Acteurs des attributions	Bailleurs sociaux			Réservataires de logements sociaux	Habitat25	Idéha	Néolia	Objectifs	25%	25%	25%	Contribuer à l'atteinte de 25%
Acteurs des attributions	Bailleurs sociaux			Réservataires de logements sociaux													
	Habitat25	Idéha	Néolia														
Objectifs	25%	25%	25%	Contribuer à l'atteinte de 25%													
Modalités de suivi	Suivi mensuel des résultats par PMA via le tableau de bord réalisé par Areha Est dans le cadre du portage du fichier partagé de la demande locative sociale. Présentation des résultats annuels en commission de coordination CIA, puis en CIL.																
A noter	La possibilité réglementaire de relever le seuil de 25% n'a pas été retenue, mais une orientation différenciée de cet objectif a été définie dans le cadre de la présente CIA (Cf. p18).																

📌 50% de proposition de logements en QPV à des ménages des quartiles 2, 3 et 4

Orientation 1 – Objectif 2

Finalité(s)	Réduire la concentration de pauvreté des ménages en QPV en favorisant l'attractivité et l'accès aux QPV à des ménages moins fragiles.																	
Modalités de mise en œuvre	Les bailleurs sociaux et les partenaires réservataires doivent consacrer un minimum de 50% des attributions réalisées en QPV à destination de ménages des quartiles 2, 3 et 4. Pour PMA cet objectif se décline ainsi pour les acteurs concernés : <table><tr><td rowspan="2">Acteurs des attributions</td><td colspan="3">Bailleurs sociaux</td><td rowspan="2">Réservataires de logements sociaux</td></tr><tr><td>Habitat25</td><td>Idéha</td><td>Néolia</td></tr><tr><td>Objectifs</td><td>50%</td><td>50%</td><td>50%</td><td>Contribuer à l'atteinte de 50%</td></tr></table>					Acteurs des attributions	Bailleurs sociaux			Réservataires de logements sociaux	Habitat25	Idéha	Néolia	Objectifs	50%	50%	50%	Contribuer à l'atteinte de 50%
Acteurs des attributions	Bailleurs sociaux			Réservataires de logements sociaux														
	Habitat25	Idéha	Néolia															
Objectifs	50%	50%	50%	Contribuer à l'atteinte de 50%														
Modalités de suivi	Suivi de l'évolution mensuelle par PMA via le tableau de bord réalisé par Areha Est dans le cadre du portage du fichier partagé de la demande locative sociale. Présentation des résultats annuels en commission de CIA, puis en CIL.																	
A noter	La possibilité réglementaire de relever le seuil de 50% n'a pas été saisie dans le cadre de la présente CIA, mais un seuil de vigilance spécifique a été défini (voir ci-après), ainsi qu'une orientation différenciée pour les secteurs hors QPV qualifiés de fragiles (Cf. p 18).																	

📌 Seuil de vigilance de l'évolution des propositions de logements en QPV aux ménages des quartiles 2, 3 et 4

Orientation 1 – Objectif 2

Finalité(s)	Identifier toute dégradation de l'attractivité et de l'accès aux logements attribués dans chaque QPV aux ménages des quartiles 2, 3 et 4. Identifier et agir sur les causes d'une éventuelle dégradation pour éviter d'accentuer la fragilité du ou des QPV concernés.
Modalités de mise en œuvre	Comparaison du résultat d'attributions réalisées dans chaque QPV à des ménages des quartiles 2, 3 et 4 de l'année « N » avec la moyenne des attributions réalisées les 3 années précédentes. Seuil de vigilance atteint si l'évolution du résultat d'attributions est négative et atteint ou dépasse -5 points. Exemple : Moyenne 2022-24 = 64% et résultat 2025 = 58% alors évolution = -6 points (alerte) Moyenne 2022-24 = 56% et résultat 2025 = 52% alors évolution = -2 points (pas d'alerte)
Modalités de suivi	Suivi de l'évolution mensuelle par PMA via le tableau de bord réalisé par Areha Est dans le cadre du portage du fichier partagé de la demande locative sociale. Présentation des résultats annuels en commission de CIA, puis en CIL.

✦ Orientations de peuplement différenciées selon les secteurs

📌 Orientation d'attribution spécifique pour le parc locatif social hors QPV qualifié de fragile

Orientation 1 – Objectifs 1 et 3

Finalité(s)	Freiner la concentration de pauvreté des ménages dans les secteurs du PLS qualifiés en fragilité d'occupation proche de celle des QPV.
Modalités de mise en œuvre	Les secteurs fragiles retenus pour cette orientation d'attribution sont les communes dont le parc locatif social qualifié en fragilité notable et marquée (part de logements) est supérieur ou égal à 30%. Les secteurs ainsi identifiés n'ont pas vocation à être ceux prioritairement contributeurs dans l'atteinte de l'objectif réglementaire de 25% d'attributions suivies de baux aux ménages du 1er quartile hors QPV à l'échelle intercommunale (ils n'en sont pas formellement exonérés pour autant et les attributions réalisées restent prises en compte dans le calcul réglementaire de l'atteinte de cet objectif). Les communes concernées sont : HERIMONCOURT (56% de logements à fragilité notable/marquée, soit 165 logements) SAINTE-SUZANNE (30% de logements à fragilité notable/marquée, soit 38 logements) VALENTIGNEY hors QPV (33% de logements à fragilité notable/marquée, soit 195 logements) VANDONCOURT (100% de logements à fragilité notable/marquée, soit 16 logements) VOUJEAUCOURT (31% de logements à fragilité notable/marquée, soit 27 logements)
Modalités de suivi	Suivi de l'évolution de la part de logements en fragilité notable et marquée à échelle de ces communes à l'occasion de la mise à jour de la qualification d'occupation de parc locatif social. Suivi annuel par PMA des résultats d'attributions hors QPV suivies de baux à des ménages du 1er quartile pour chaque commune du territoire (via le tableau de bord mensuel réalisé par Areha Est).
A noter	Les communes identifiées et concernées par cette orientation sont susceptibles de changer à l'occasion des mises à jour de la qualification du parc locatif social.

📌 Orientation d'attribution spécifique pour les résidences hors QPV qualifiées particulièrement accessibles aux ménages du 1er quartile

Orientation 1 – Objectifs 1 et 3

Finalité(s)	Favoriser la mixité sociale et éviter la spécialisation économique et sociale des certains secteurs. Accentuer l'attribution de logements à des ménages du 1er quartile dans les résidences hors QPV identifiées comme particulièrement accessibles à ce public.
Modalités de mise en œuvre	Le parc concerné répond aux 4 critères présentés dans l'action « Qualification de l'attractivité et de l'accessibilité financière du parc locatif social hors QPV pour les ménages du 1er quartile ». Les acteurs des attributions doivent avoir une vigilance particulière vis-à-vis de ces résidences pour favoriser l'attribution de logement suivie de baux à des ménages du 1er quartile.
Modalités de suivi	Suivi par PMA des résultats d'attributions suivies de baux à des ménages du 1er quartile pour chaque résidence concernée (via les données d'attribution d'Imhoweb).
A noter	Les résidences identifiées et concernées par cette orientation sont susceptibles de changer à l'occasion des mises à jour de la qualification du parc locatif social.

✦ Accueil des ménages prioritaires

🔗 Identification des publics prioritaires

Orientation 3 – Objectif 6

Finalité(s)	Garantir l'identification des publics prioritaires dès le dépôt de la demande de logement locatif social afin de favoriser leur accès à un logement social. Identifier et accompagner les situations complexes de parcours résidentiel.
Modalités de mise en œuvre	<u>Les ménages prioritaires :</u> L'Accord Collectif Départemental (ACD – pilotage État) a retenu comme catégories de publics prioritaires, auxquelles les logements locatifs sociaux doivent être prioritairement loués, celles définies par le Code de Construction et de l'Habitat¹⁰. Un système de labellisation automatique des ménages correspondant à ces catégories de public est mis en œuvre dans le système d'enregistrement des demandes de logement social (Imhoweb), il s'agit de la labellisation automatique ACD, gérée par ArehaEst. PMA s'engage à porter une attention particulière aux publics ciblés dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD – pilotage Département) : - ménages à la rue, à l'hôtel ou en hébergement ; - ménages en procédure d'expulsion ; - ménages en emploi ou en parcours d'insertion professionnelle ; - jeunes de 18 à 25 ans (notamment sortant de l'aide sociale à l'enfance, accompagnés par des missions locales, en apprentissage ou accédant à un emploi) ; - personnes en difficulté d'accès ou maintien dans le logement en raison de problèmes de santé mentale et/ou d'addiction. <u>Les situations complexes :</u> Il s'agit de ménages bloqués dans leur accès à un logement locatif social ou en difficulté de maintien dans leur logement (délai d'attente de plus de 12 mois, menace d'expulsion, etc.) et/ou ayant obtenu un avis favorable de la commission de médiation dans le cadre du Droit au logement opposable (DALO). Pour mener à bien l'identification et l'accompagnement de ces ménages, Pays de Montbéliard Agglomération s'adosse sur les dispositifs départementaux existants : Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), Accompagner les situations complexes d'accès au logement (ASCAL), Commission de médiation DALO, Accompagner pour habiter, etc. Cette action s'articule étroitement avec le PPGDID.
Modalités de suivi	L'EPCI prend en compte le suivi réalisé par les comités de pilotage respectifs des dispositifs ci-dessus (ACD, PDALHPD) auxquels il est associé.
A noter	L'Accord Collectif Départemental est conclu pour une durée de 3 ans et sera renouvelé en 2027. Le PDALHPD en vigueur est conclu pour la période 2024-2028. Les évolutions induites par le renouvellement de ces documents seront prises en compte dans l'application de la CIA.

¹⁰ Annexe 5 – Accord Collectif Départemental 2024-2026

Attributions aux ménages prioritaires

Orientation 3 – Objectif 6

Finalité(s)	Garantir l'accès à un logement social à un minimum de ménages prioritaires et relevant du DALO. Favoriser la mixité sociale.										
Modalités de mise en œuvre	En application de la loi LEC, l'Accord Collectif Départemental définit un volume annuel d'attributions devant permettre d'atteindre l'objectif réglementaire de 25% des attributions annuelles réalisées à la faveur de ménages DALO ou de ménages prioritaires. Les engagements annuels quantitatifs sont définis pour le territoire de PMA et répartis par organisme logeur pour favoriser la solidarité entre acteurs et la mixité sur le territoire. L'accord Collectif Départemental fixe les objectifs suivants : <table> <tr> <th>Bailleurs</th><th>Nombre annuel d'attributions à réaliser</th></tr> <tr> <td>Habitat25</td><td>51</td></tr> <tr> <td>Idéha</td><td>59</td></tr> <tr> <td>Néolia</td><td>141</td></tr> <tr> <td>Total PMA</td><td>251</td></tr> </table>	Bailleurs	Nombre annuel d'attributions à réaliser	Habitat25	51	Idéha	59	Néolia	141	Total PMA	251
Bailleurs	Nombre annuel d'attributions à réaliser										
Habitat25	51										
Idéha	59										
Néolia	141										
Total PMA	251										
Modalités de suivi	Suivi mensuel des résultats par PMA via le tableau de bord réalisé par Areha Est dans le cadre du portage du fichier partagé de la demande locative sociale. Présentation des résultats annuels en commission de coordination CIA, puis en CIL. Suivi par la préfecture lors d'une réunion annuelle d'évaluation avec les bailleurs sociaux.										
A noter	En cas de non atteinte de ces objectifs, le Préfet pourra se substituer au(x) bailleur(s) concerné(s) et procéder à l'attribution de logements à des ménages DALO ou reconnus prioritaires. Les objectifs quantitatifs ci-dessus évolueront pour correspondre aux actualisations de l'ACD.										

✦ Qualité du processus de relogement des ménages

🔗 Application de la Charte partenariale de relogement pour toute opération de rénovation urbaine

Orientation 4 – Objectifs 7 et 8

Finalité(s)	Favoriser des relogements qualitatifs pour chaque ménage accompagné et pour toute opération de relogement menée sur le territoire, en et hors opération NPNRU. Respecter les engagements pris à cet effet par les acteurs concernés, et consignés dans la Charte communautaire de relogement.
Modalités de mise en œuvre	Dans le cadre de sa politique intercommunale d'attribution de logements sociaux, et au regard du Contrat de Ville Unique en œuvre sur le territoire, PMA s'est dotée d'une Charte communautaire de relogement. Celle-ci pose le cadre commun à mettre en œuvre par l'ensemble des acteurs pour garantir des processus de relogement qualitatifs. La Charte communautaire de relogement 2020-26 définit les objectifs suivants : <u>Préservation de la situation financière des ménages :</u> - Respect stricte du reste à vivre > 9€/jour/unité de consommation ; - Objectif de limitation du taux d'effort en dessous de 30% ; - Au-delà du seuil d'alerte de 30% de taux d'effort, objectif d'amélioration de ce taux (avant/après) ; - Maîtrise de l'évolution du reste à charge en dessous du seuil de 30%. <u>Parcours résidentiel positif :</u> - Favoriser les relogements en logements neufs, mis en location ou conventionnés depuis moins de 5 ans ; - Favoriser les relogements en logements construits sous le régime de la RT 2005 et RT ultérieures ; - Éviter les relogements en résidence à fragilité marquée (Cf. Qualification du PLS). <u>Équilibre territorial :</u> - Favoriser les relogements hors QPV afin de contribuer à l'objectif de 25% d'attributions de logements hors QPV aux publics du 1er quartile et issus de relogements ; - Veiller à la part de ménages relogés dans la commune de départ. <u>Autres objectifs :</u> - Favoriser les relogements en logements réhabilités selon la norme BBC ; - Agir sur les problématiques de sur occupation avant relogement ; - Veiller à éviter les situations de sous-occupation après relogement (notamment pour limiter les taux d'effort induits).
Modalités de suivi	Suivi par PMA des données de relogement saisies par les bailleurs sociaux dans l'application eRime pour chaque opération de relogement du territoire intercommunal. Suivi renforcé avec la DDT pour les opérations financées par l'ANRU. Suivi et bilan régulier par le groupe de travail relogement (Cf. p 26), et bilan annuel en commission de coordination CIA puis en CIL.
A noter	La Charte communautaire de relogement sera à renouveler en 2027. La nouvelle Charte sera automatiquement annexée à la présente CIA, et les nouveaux objectifs pris en compte.

✦ Accompagnement des acteurs des attributions

🔗 Outillage des acteurs de la CALEOL

Orientation 5 – Objectifs 9 et 10

Finalité(s)	Permettre aux acteurs des attributions de s'approprier d'une part les orientations intercommunales en matière d'attribution, et d'autre part les différentes informations à leur disposition concernant le parc de logements et les demandeurs. Favoriser les prises de décisions éclairées en CALEOL.
Modalités de mise en œuvre	Mise à disposition de données et outils concernant : – Les demandeurs (cotation de la demande) ; – Les orientations intercommunales d'attribution et objectifs quantitatifs (CIA) ; – La fragilité d'occupation du parc locatif social (qualification du PLS) ; – La démarche de rapprochement offre/demande (schéma du processus d'attribution) ; – Les données de suivi d'évolution de l'habitat locatif social (tableau de bord annuel). Intervention des services de PMA en CALEOL (par exemple à l'occasion du bilan annuel des CALEOL) pour présenter, sensibiliser et répondre aux interrogations des membres au sujet des dispositifs et orientations d'attribution. Disponibilité des services de PMA à la demande des communes pour fournir des données plus précises afin d'aider les collectivités à affiner leurs connaissances et leurs réflexions en matière de politique locale d'attributions (dans la limite du cadre posé par la présente CIA).

🔗 Suivi des attributions réalisées au regard des orientations et objectifs définis

Orientation 5 – Objectif 11

Finalité(s)	Appréhender les réalités des attributions réalisées sur le territoire au regard des orientations de la CIA. Alimenter la réflexion et les choix d'attribution des acteurs de la CALEOL. Repérer et agir sur les écarts éventuels entre la politique d'attribution visée et celles mises en œuvre.
Modalités de mise en œuvre	Suivi des résultats au fil de l'eau par les services de PMA via le tableau de bord mensuel réalisé par Areha Est dans le cadre du portage du fichier partagé de la demande locative sociale. Rédaction par les services de PMA d'un tableau de bord annuel CIA¹¹ (mis à disposition des membres de la commission de coordination et des membres de la CIL) présentant : – Les caractéristiques du parc locatif social et son évolution ; – Les caractéristiques de l'occupation du parc locatif social et son évolution ; – Les caractéristiques de la demande de logement locatif social et son évolution ; – Les caractéristiques des attributions de logement et le suivi des résultats des différents objectifs de la CIA, et leur évolution ; – Le suivi des opérations de relogements et des résultats des objectifs de la Charte communautaire de relogement. Présentation des résultats en commission de coordination CIA, puis en CIL. En cas de défaut d'atteinte d'un ou plusieurs objectifs, recherche des causes et de solution(s) avec les acteurs des attributions concernés.

¹¹ Annexe 4 : Tableau de bord - 1er janvier 2025

✦ Chantiers complémentaires

🔗 Exonération de SLS et dérogations aux plafonds de ressources

Orientation 1 – Objectifs 2 et 3

Finalité(s)	Poursuivre l'application de dérogations financières, d'accès et/ou de maintien dans le logement locatif social, accordées localement pour favoriser la mixité sociale et éviter les concentrations de pauvreté.
Modalités de mise en œuvre et de suivi	<u>Exonération de supplément de loyer de solidarité</u> , accordée pour les logements situés dans un périmètre (à échelle de quartiers) défini dans le PLH de l'EPCI, pour favoriser le maintien dans le logement de ménages moins pauvres. Le suivi est porté par les services de PMA. <u>Dérogations aux plafonds de ressources</u> , accordées pour favoriser l'accès à des ménages moins pauvres pour des adresses définies par un arrêté préfectoral selon les critères définis par le CCH (résidences en QPV, résidences hors QPV accueillant au moins 65% de ménages bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL)). Le suivi de l'application de ces dérogations est assuré par les services de l'Etat.
A noter	Exonération de SLS : pour la période 2021-2023, 16 ménages étaient concernés dont 5 en QPV. Dérogation au plafond de ressources : pour l'année 2025, une centaine de résidences hors QPV sont concernées.

🔗 Réflexion sur l'opportunité de leviers complémentaires

Orientation 1 – Objectif 2

Orientation 2 – Objectifs 4 et 5

Finalité(s)	Identifier de nouvelles pistes d'actions pouvant concourir à l'atteinte des orientations en matière d'attribution de logements locatifs sociaux.
Modalités de mise en œuvre	Recherche d'actions potentielles permettant de mener à bien la politique des attributions du territoire. Analyse de la pertinence et de la faisabilité des actions identifiées, avec les acteurs des attributions, en vue d'une éventuelle mise en œuvre future.
A noter	Exemples d'actions : Adaptation des loyers, commercialisation spécifique (location choisie), etc.

🔗 Observatoire des attributions

Transversal

Finalité(s)	Identifier et analyser les difficultés et déséquilibres de peuplement rencontrés, et envisager des actions à mener (politique d'attribution, production de l'offre, etc.)
Modalités de mise en œuvre	Analyse par les services de PMA des attributions par quartile, par secteur, par public, par type d'offre, etc. Présentation en commission de coordination CIA le cas échéant pour l'élaboration de solutions d'amélioration. Exemples : Attributions dans le parc neuf, situations de non attribution à des ménages prioritaires, etc.

PILOTAGE ET SUIVI DE LA CONVENTION

✦ **Durée de la convention**

La présente convention est établie pour une durée réglementaire de 6 ans, soit de 2026 à 2031.

Il est cependant convenu que selon les résultats des suivis réalisés, des ajustements pourront être apportés à mi-parcours, notamment en ce qui concerne les orientations de peuplement différenciées.

✦ **Instance de gouvernance : Conférence Intercommunale du Logement**

En tant qu'instance de gouvernance de la politique d'attributions communautaires, la Conférence Intercommunale du Logement est chargée d'élaborer les orientations stratégiques en matière d'attributions et de mutations dans le parc locatif social du territoire de PMA.

Elle a également pour rôle d'assurer le suivi :

- De la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) ;
- Du Plan Partenarial de Gestion de la Demande locative sociale et d'Information des demandeurs (PPGDID).

Elle s'appuie pour cela sur les informations de suivi et de bilan présentés par les services de PMA.

Co-présidée par le Préfet et le Président de l'agglomération de PMA, la CIL se compose de trois collèges, dont les membres sont définis par arrêté :

- Collège des représentants des collectivités territoriales ;
- Collège des représentants des professionnels intervenants dans le champs des attributions ;
- Collège des représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par la logement.

Son fonctionnement est défini dans le règlement intérieur validé lors de l'installation de la CIL en 2016.

La Conférence Intercommunale du Logement se réunit au moins une fois par an sous sa forme plénière. Selon l'actualité réglementaire ou locale, elle pourra être amenée à se réunir plus régulièrement.

✦ **Instances et modalités de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation**

• **CALEOL**

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est l'instance collégiale qui décide de l'attribution des logements à partir, notamment, d'un examen de la situation des candidats présentés.

LA CALEOL est souveraine dans ses décisions d'attribution, mais doit veiller à ce que ses décisions :

- Respectent la réglementation (définie dans le Code de Construction et de l'Habitat) encadrant les conditions d'examen de dossiers et d'attribution des logements locatifs sociaux, ainsi que le fonctionnement des CALEOL ;

- S’inscrivent dans les orientations définies dans le Document Cadre et contribuent à l’atteinte des objectifs définis dans la CIA .

Pour ce faire, les membres de la CALEOL doivent être sensibilisés et informés sur ces deux points, mais aussi outillés pour disposer des éléments utiles à une prise de décision éclairée (cotation de la demande, qualification du PLS, données de suivi des attributions réalisées, etc.).

La composition des CALEOL est encadrée réglementairement et se compose de deux collèges :

- Collège avec voix délibérative : jusqu’à six représentants du bailleur social (dont un représentant des locataires), Préfet (ou son représentant) du Département, Président (ou son représentant) de l’EPCI, Maire (ou son représentant) de la commune de localisation des biens à attribuer et qui a voix prépondérante en cas d’égalité des voix.
- Collège avec voix consultative : représentant des associations menant des actions d’insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées, réservataires non membres de droit pour l’attribution des logements relevant de leur contingent.

Bien que la loi LEC donne une place en CALEOL avec voix prépondérante au Président de l’EPCI (ou son représentant), PMA réaffirme sa position de ne pas souhaiter se substituer aux communes, qui restent ainsi responsables de leurs décisions en matière d’attribution. Toutefois, PMA se réserve la possibilité de participer ponctuellement à des CALEOL, notamment en cas de manquements avérés dans la mise en œuvre des orientations définies par la CIL en faveur des équilibres de peuplement.

Chaque bailleur social du territoire organise, prépare et anime une CALEOL, à un rythme hebdomadaire (ou tous les 15 jours). Les bailleurs sociaux doivent transmettre le calendrier (annuel ou semestriel) des CALEOL au service de l’EPCI en charge du suivi des politiques d’attribution, ainsi qu’un bilan annuel des attributions réalisées (selon le contenu défini par l’EPCI).

• **Commission de coordination**

La Commission de Coordination, présidée par le Président de Pays de Montbéliard Agglomération, est une émanation de la CIL qui a pour rôle de :

- Suivre les attributions réalisées au regard des orientations en matière d’attribution ;
- Évaluer l’atteinte des objectifs définis par la CIA ;
- Observer les évolutions en matière de rééquilibrage de l’occupation du parc locatif social ;
- Identifier et proposer des mesures à proposer à la CIL pour remédier à d’éventuelles difficultés relevées en matière d’attribution de logements.

La commission de coordination n’a pas vocation à se substituer à la CALEOL. Elle peut en revanche émettre des remarques si le suivi des attributions devait révéler des écarts significatifs avec les orientations et objectifs de la CIA, ainsi qu’émettre des avis sur des opportunités d’attributions de logement dans des cas très spécifiques (par exemple les attributions dans le parc neuf).

Cette instance « technique » placée sous la responsabilité de l’EPCI se compose de représentants de l’EPCI, de représentant(s) de l’État, des communes membres de l’EPCI disposant d’au moins 10% de parc locatif social dans

leur commune, des bailleurs sociaux du territoire, de représentants du Département, des réservataires de logements locatifs sociaux.

La Commission de coordination se réunit à minima une fois par an en amont de la CIL (préparation des bilans et sujets présentés en CIL), et plus si nécessaire au regard de l'actualité des politiques d'attribution et/ou des résultats du suivi de la CIA.

- **Comité technique CIA**

Le Comité technique, piloté par l'EPCI, est un groupe de travail « technique » restreint émanant de la Commission de coordination. Il a pour rôle de mener des travaux partenariaux d'analyse, de réflexion et de préconisations sur des sujets spécifiques (liés par exemple à des évolutions des politiques nationales d'attribution ou des sujets particuliers liés aux politiques d'attribution du territoire).

Il se compose à minima de représentants de PMA, des représentants de l'État, des bailleurs sociaux du territoire et de l'USH BFC. Selon le sujet traité, d'autres membres de la Commission de coordination peuvent y être associés.

Le Comité technique se réunit à minima une fois par an en amont de la CIL (organisation partenariale de la CIL), et autant que nécessaire selon les travaux qui lui seront confiés.

- **Groupe technique « Relogements »**

Le Groupe technique « Relogements », piloté par l'EPCI, relève spécifiquement de la Charte communautaire de relogement. Il a pour rôle d'assurer un suivi resserré des relogements mis en œuvre dans le cadre des opérations de démolition réalisées sur le territoire de PMA au regard des objectifs quantitatifs et qualitatifs définis dans la Charte communautaire. Bien que les objectifs s'appliquent à l'ensemble des opérations de relogement, une attention particulière sera portée aux relogements réalisés dans le cadre des opérations bénéficiant de l'intervention de l'Anru.

Sous l'égide de l'EPCI, il se compose de représentant de PMA, de représentants de l'État (Préfecture et DDT), des bailleurs sociaux et de l'USH BFC.

La fréquence de rencontre du groupe technique est définie dans la Charte communautaire. En parallèle les services de PMA assurent un suivi régulier des relogements réalisés dans le cadre des opérations relevant de l'ANRU afin d'alimenter les instances techniques et de pilotage liées au NPNRU.

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE DES ATTRIBUTIONS

Les acteurs des attributions désignés ci-dessous sont signataires de la présente convention et s'engagent à ce titre à suivre les orientations du Document Cadre, et à contribuer à la mise en œuvre des actions déclinées ainsi qu'à l'atteinte des objectifs définis dans la CIA.

Pays de Montbéliard Agglomération	État (Préfecture du Doubs)
Département du Doubs	Commune d'Arbouans
Commune d'Audincourt	Commune de Badevel
Commune de Bart	Commune de Bavans
Commune de Bethoncourt	Commune de Blamont
Commune de Brognard	Commune de Colombier-Fontaine
Commune de Courcelles-Les-Montbéliard	Commune de Dampierre-les-Bois
Commune de Dung	Commune d'Etupes

Commune d'Exincourt	Commune de Feschés-Le-Chatel
Commune de Grand-Charmont	Commune d'Hérimoncourt
Commune de Mandeuze	Commune de Mathay
Commune de Montbéliard	Commune de Montenois
Commune de Nommay	Commune de Pont de Roide - Vermondans
Commune de Seloncourt	Commune de Sochaux
Commune de Sainte-Suzanne	Commune de Valentigney
Commune de Vandoncourt	Commune de Vieux-Charmont
Commune de Voujeaucourt	Union Sociale pour l'Habitat - BFC

Habitat25	Idéha
Néolia	Action Logement Services

Évolution de l'occupation du parc locatif social

	2024	2022	2018	Doubs 2024
Composition des ménages :				
- Familles monoparentales	21%	18%	18%	22%
- Personnes seules	43%	45%	36%	46%
- Familles nombreuses (≥3 enfants)	10%	13%	13%	8%
- Autres ménages	26%	24%	33%	24%
Age des occupants :				
- < 18 ans	29%	28%	26%	27%
- 18 à 24 ans	10%	8%	9%	11%
- 25 à 64 ans	45%	46%	48%	45%
- > 65 ans	17%	18%	17%	17%
Nombre moyen de personnes par ménage	2,3	2	2	2,2
Revenus des ménages* :				
- < 20%	31%	26%	27%	30%
- 21 à 40%	19%	19%	18%	19%
- 41 à 60%	20%	22%	21%	20%
- > 60%	29%	33%	34%	31%
Activité des majeurs :				
- Majeurs en emploi	31%	30%	33%	31%
- Majeurs au chômage	14%	15%	12%	14%
- Autres majeurs sans emploi	54%	55%	55%	54%
Ménages bénéficiaires des aides au logement	54%	53%	57%	53%
Sur-occupation	< 5%	< 5%	< 5%	< 5%
Sous-occupation	36%	38%	34%	35%

*Par rapport aux plafonds PLUS

Évolution de la demande de logement locatif social

	2024	2022	2019	Doubs 2024
Demandes saisies	3 335	3 316	2 812	<i>Demandes actives : 12 078</i>
Demandes actives (31/12)	3 324	2 889	3 456	
Demandes saisies en ligne par le demandeur	40%	33%	16%	55,5%
Part des demandes de mutation	51%	53%	55%	42%
Part des demandes prioritaires (ACD)	56%	55%	50%	58%
Ressources des demandeurs* :				
- Sans avis d'imposition	1%	3%	5%	1,5%
- 0 à 20%	41%	38%	37%	40%
- 21 à 40%	18%	18%	18%	17%
- 41 à 60%	16%	17%	18%	17%
- 61 à 100%	19%	18%	18%	19%
- 101 à 120%	3%	4%	3%	3%
- >120%	2%	3%	2%	2,5%
Ancienneté de la demande** :				
- 0 à 3 mois	19%	20%	19%	18%
- 4 à 6 mois	19%	19%	17%	18%
- 7 à 12 mois	34%	34%	36%	32%
- 13 à 18 mois	10%	10%	9%	10%
- > 18 mois	18%	17%	19%	22%

*Par rapport aux plafonds PLUS

**Délai anormalement long fixé à 12 mois

Évolution des attributions de logements locatifs sociaux

	2024	2022	2019	<i>Doubs 2024</i>
Entrées dans les lieux	1 372	1 566	1 922	3 353
Part de refus demandeurs suite attribution	19,1%	17,2%	14,5%	26,0%
Part des mutations	37%	37%	37%	33%
Délai moyen d'attribution	6,4 mois	4,2 mois	5,2 mois	8 mois
Tension locative sociale (hors mutations)	1,9	1,4	1,5	5,4
Taux de rotation	10,3%	11,2%	13,3%	10,2%
Part des attributions à ménages prioritaires (ACD)	60%	68%	54%	67%
Ressources de attributaires* :				
- Sans avis d'imposition	2%	7%	3%	3%
- 0 à 20%	45%	40%	40%	44%
- 21 à 40%	18%	18%	18%	19%
- 41 à 60%	18%	17%	17%	16%
- 61 à 100%	16%	16%	20%	16%
- 101 à 120%	1,5%	1,5%	2%	1,5%
- > 120%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%

*Par rapport aux plafonds PLUS

Avancement des opérations de démolition et relogement

	Opérations en cours ou terminées à janvier 2025			
	Opérations	Logements	Ménages à reloger	Ménages restants à reloger
Opérations NPNRU	10	377	254	0
En QPV	13	632	332	35
Hors QPV	9	304	207	72
TOTAL	32	1 313	793	107
	Opérations à venir 2025/2026			
	Opérations	Logements		
NPNRU	1	60		
En QPV	2	99		
Hors QPV	4	120		
TOTAL	7	279		

Annexe 2 – Méthodologie de qualification des fragilités d'occupation du PLS

Finalités de la qualification

1. Avoir une lecture affinée et localisée des réalités de fragilité du parc locatif social de PMA afin de :
 - Adapter et orienter les diverses actions et politiques liées à l'habitat social (politique des attributions, politique de l'habitat, gestion urbaine, etc.) ;
 - Apporter des connaissances fines du PLS aux acteurs des attributions pour alimenter les réflexions et décisions en CALEOL.
2. Identifier le patrimoine hors QPV le plus favorable (tant d'un point de vue de l'attractivité que de l'accessibilité) à l'accueil de ménages du 1er quartile afin d'y orienter davantage d'attributions.

Modalités de travail

La qualification des fragilités d'occupation du PLS de PMA, prévue par le PPGDID 2024-2029 (Action n°12), a été menée par un groupe de travail partenarial composé ainsi :

- Services de PMA ;
- Bailleurs sociaux ;
- USH-BFC.

Le travail mené a été présenté à différentes étapes en commissions CIA pour validation. Le résultat de la qualification a été présenté en CIL pour information.

Données exploitées

Les données utilisées pour réaliser la qualification sont issues de l'enquête biennale d'occupation du parc locatif social (OPS).

Les résultats de l'enquête pour le territoire de PMA sont mises à disposition des services de l'agglomération par le biais de l'USH BFC dans la cadre d'une convention « de transmission d'informations relatives au parc locatif social de PMA ».

Il est à noter que :

- Certaines résidences représentent un nombre très importants de logements, répartis sur plusieurs immeubles, faussant la précision et la pertinence de la qualification. Le groupe de travail a « morcelé » ces grands ensembles afin de palier à ce problème ;
- Une partie du PLS est soumise au secret statistique (résidences de moins de 11 logements et/ou taux de réponse inférieur à 60%). Afin de réduire l'impact du secret statistique sur le nombre de résidences qualifiables, le groupe de travail a mené un travail de « regroupement » de résidences de petite taille similaires et proches géographiquement.

Critères de fragilité d'occupation des résidences retenus

Indicateurs	Ménages monoparentaux	Ménages dont les revenus sont <40% des plafonds PLUS	Majeurs au chômage ou inactifs*
Seuils préservés	<20%	<40%	<40%
Seuils de fragilité	>30%	>55%	>55%
Seuils aggravés	>50%	>75%	>75%

* Hors retraités

Les taux seuils définis sont susceptibles d'évoluer selon l'évolution des moyennes observées lors des prochaines enquêtes d'occupation sociale biennales.

Qualification appliquée à échelle des résidences

Parc locatif préservé	3 indicateurs inférieurs aux seuils préservés
Fragilité faible	0 ou 1 indicateur dépassant les seuils de fragilité
Fragilités notables	2 indicateurs dépassant les seuils de fragilité
Fragilité(s) marquée(s)	3 indicateurs dépassant les seuils de fragilités et/ou 1 indicateur (ou plus) supérieur aux seuils aggravés

Il est à noter que l'outil de qualification permet de regrouper les résidences par QPV et/ou par commune, afin d'obtenir plusieurs échelles d'analyse.

Critères à cumuler pour identifier les résidences attractives et accessibles (financièrement) aux ménages du 1er quartile :

Qualification de la résidence	Attractivité des services* à échelle communale	Loyer moyen au m ² habitable**	Classe énergétique de l'immeuble
Préservée ou à fragilité faible	Positive (+) ou neutre (o)	< 5,9€	A, B, C ou D

*Notée selon la présence à proximité du logement de commerces d'alimentation, écoles, transports en commun recherchés par les ménages du 1er quartile

**Seuil défini selon la charge financière supportable par les ménages du 1er quartile

Formats de l'outil de qualification

L'outil de qualification se présente sous la forme d'un tableau présentant pour chaque résidence :

- Les caractéristiques d'identification (adresse, référence, bailleur, quartier, nombre de logements, typologies, etc.) ;
- Les données relatives aux critères de qualification de la fragilité d'occupation ;
- Les données relatives aux critères de qualification de l'attractivité/accessibilité aux ménages du 1er quartile.

Le support de synthèse présente sous forme de graphiques les résultats de qualification en nombre et en pourcentage, à différentes échelles (EPCI, communes, QPV, bailleurs).

Mise à disposition de la qualification

Chaque commune et chaque bailleur se verra mettre à disposition la qualification du parc locatif le concernant afin d'en disposer pour éclairer les décisions d'attribution de logement, mais aussi les politiques menées liées à l'habitat.

Mise à jour de la qualification

La mise à jour envisagée de la qualification est biennale, suivant ainsi le rythme des enquêtes d'occupation sociale du PLS.

Une synthèse de la qualification mise à jour sera présentée commission de coordination CIA puis en CIL.

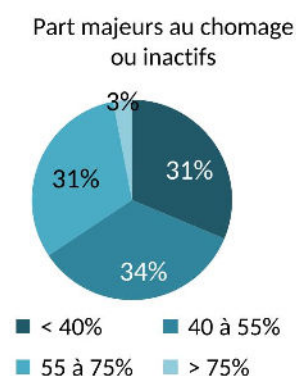
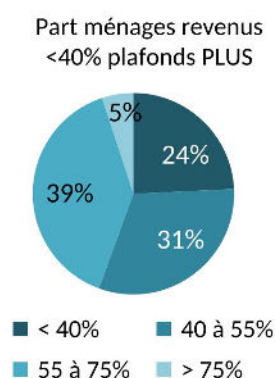
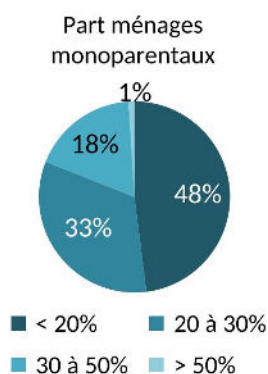
Annexe 3 – Synthèse de la qualification des fragilités d'occupation du PLS

SYNTHESE DE LA QUALIFICATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

I. QUALIFICATION DES FRAGILITES D'OCCUPATION

Indicateurs de fragilité d'occupation	A Part de ménages monoparentaux	B Part de ménages aux revenus < à 40% des plafonds PLUS	C Part des majeurs au chômage ou inactifs (hors retraités)
Seuils préservés	< 20%	< 40%	< 40%
Seuils de fragilité	> 30%	> 55%	> 55%
Seuils de fragilité aggravée	> 50%	> 75%	> 75%

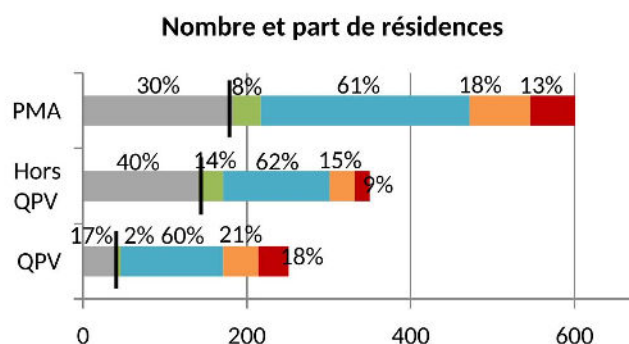
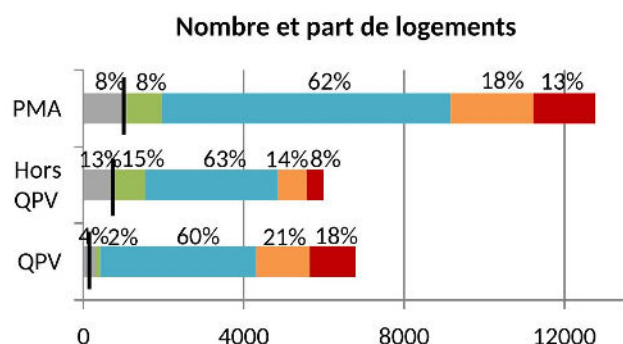
Part de logements par critères et par seuils



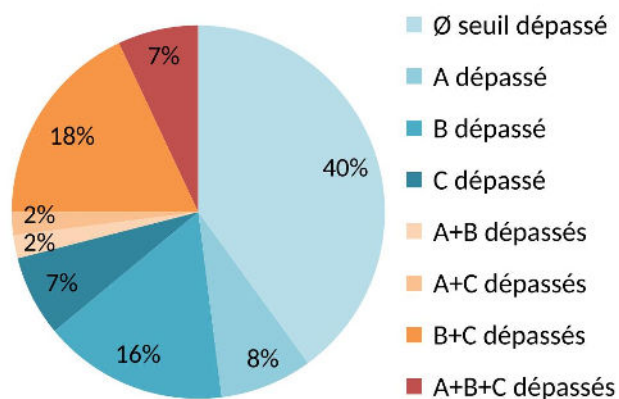
Qualification appliquée

Parc préservé	A et B et C inférieurs aux seuils préservés
Fragilité faible	0 ou 1 indicateur dépassant les seuils de fragilité
Fragilités marquées	2 indicateurs dépassant les seuils de fragilité
Fragilité(s) aggravée(s)	3 indicateurs dépassant les seuils de fragilité ou 1 à 3 indicateurs dépassant les seuils aggravés
Secret statistique	Pas de données exploitables

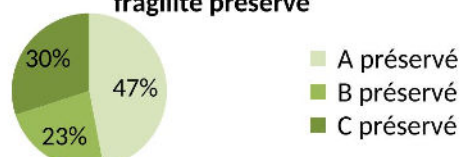
Qualification des fragilités d'occupation de PMA



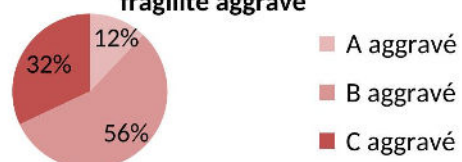
Part de logements par seuils de fragilité dépassés



Part de logements fragilité préservée par indicateur de fragilité préservé

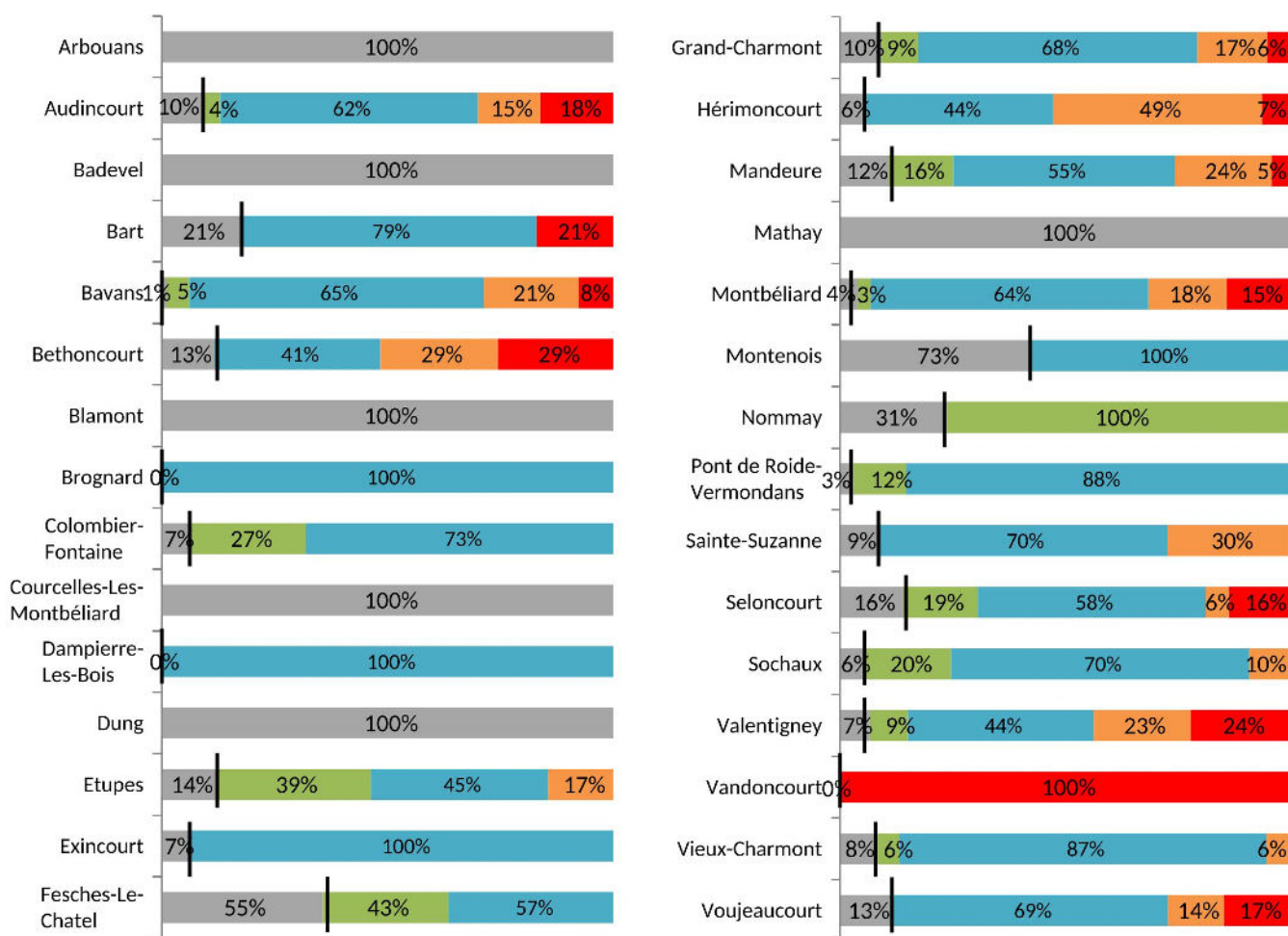


Part de logements fragilité aggravée par indicateur de fragilité aggravé



Qualification des fragilités d'occupation des communes

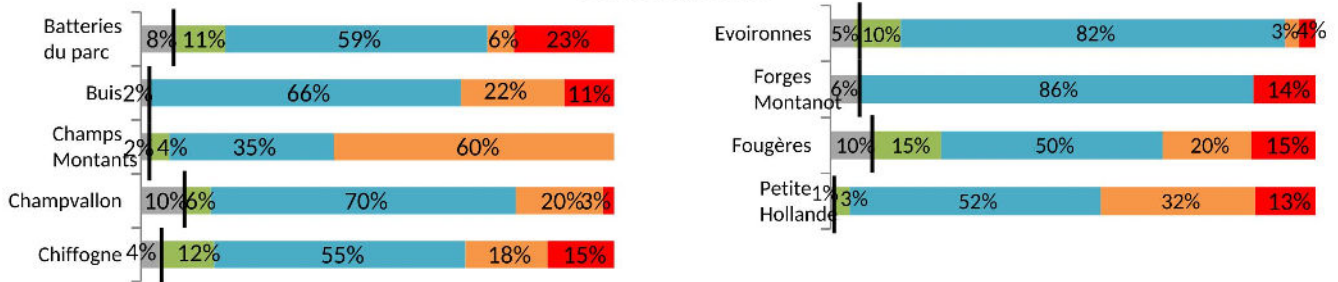
Part de logements



Pays de Montbéliard Agglomération

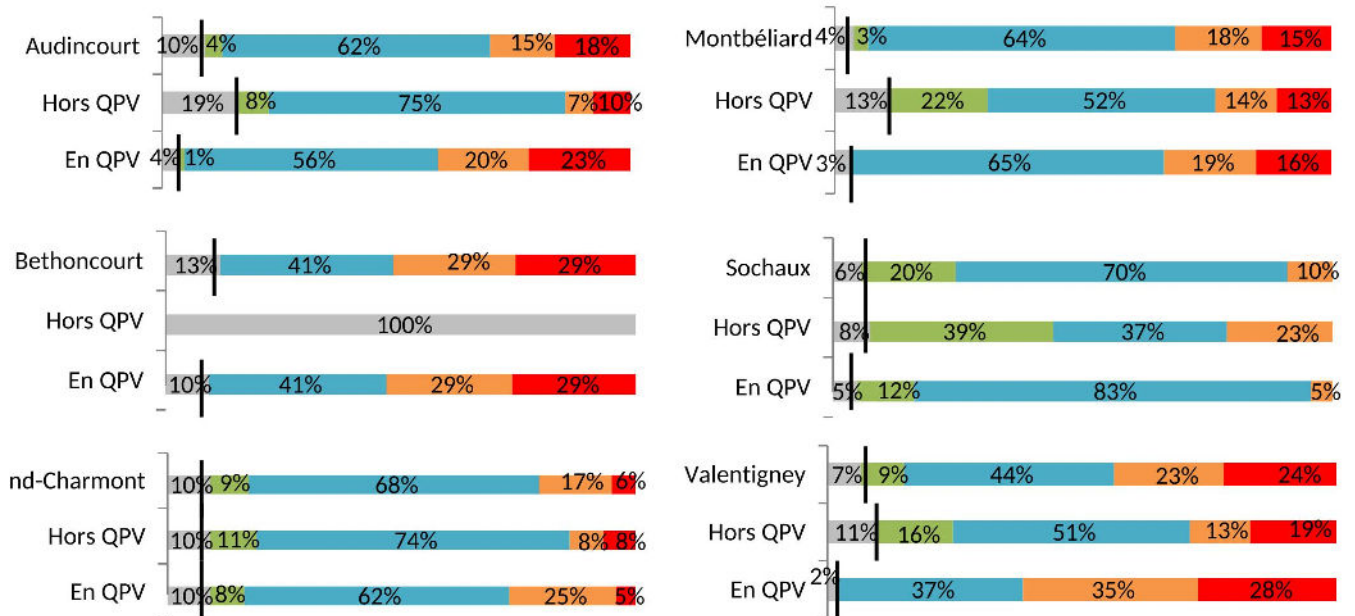
Qualification des fragilités d'occupation des QPV

Part de logements



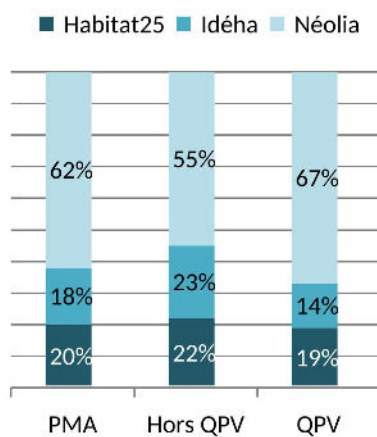
Qualification des fragilités d'occupation des communes ayant un QPV

Part de logements



Répartition du PLS qualifié par bailleur

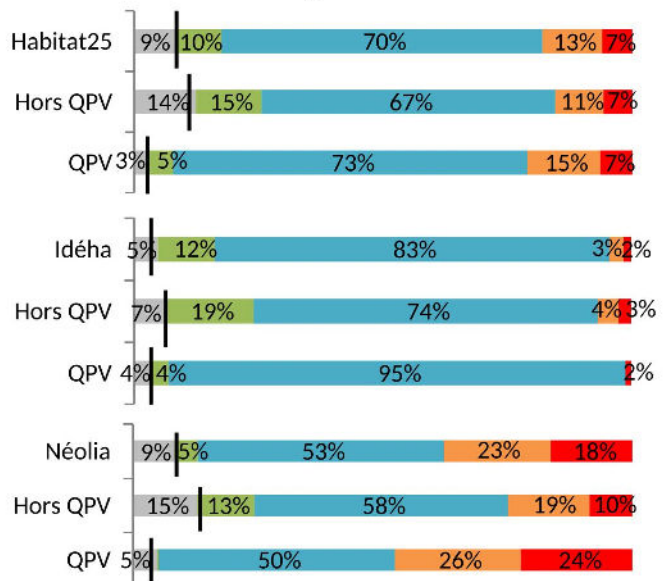
Part de logements



Pays de Montbéliard Agglomération

Qualification des fragilités d'occupation par bailleur

Part de logements

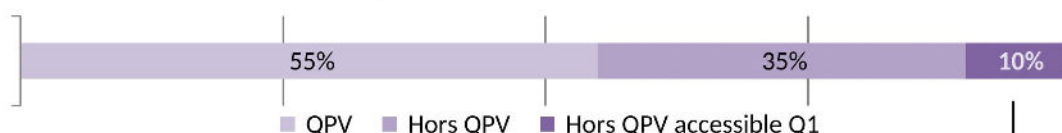


II. QUALIFICATION DU PARC LOCATIF SOCIAL HORS QPV ACCESSIBLE AUX MÉNAGES DU 1^{ER} QUARTILE

- Orientation d'attribution spécifique pour les résidences hors QPV qualifiées particulièrement accessibles aux ménages du 1er quartile

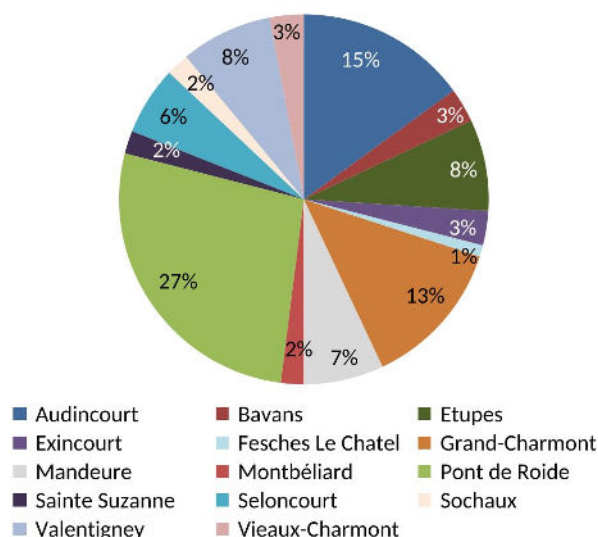
Critères :	Qualification de la résidence	Attractivité des services à échelle communale	Loyer moyen au m ² habitable	Classe énergétique
	Préservée ou à fragilité faible	Positive (+) ou neutre (o)	< 5,9€	A, B, C, D Ou <50% E/F/G

Répartition des logements de PMA



Répartition par commune du PLS hors QPV qualifié accessible aux ménages du 1^{er} quartile

Part de logements

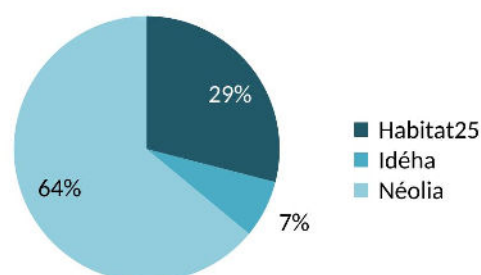


14 communes concernées
(47% des communes de PMA ayant du PLS)

1 156 logements répartis dans 39 résidences
(22% du PLS hors QPV qualifié)

Répartition par bailleur du PLS hors QPV qualifié accessible aux ménages du 1^{er} quartile

Part de logements



III. IDENTIFICATION DU PARC LOCATIF SOCIAL HORS QPV FRAGILE

- Orientation d'attribution spécifique pour le parc locatif social hors QPV qualifié de fragile

Critère : Communes hors QPV ayant 30% et plus de PLS qualifié oranges et rouge

➔ 403 logements répartis dans 48 résidences
(7,8% du PLS hors QPV qualifié)

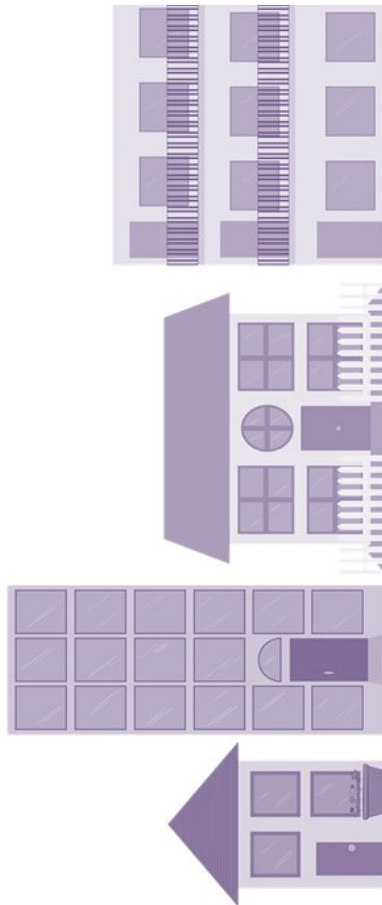
5 communes concernées*
(17% des communes de PMA ayant du PLS)

*Hérimoncourt, Sainte-Suzanne, Valentigney
(Hors QPV), Vandoncourt et Voujeaucourt

Pays de Montbéliard Agglomération

TABLEAU DE BORD

HABITAT LOCATIF SOCIAL



- Parc locatif social
- Occupation du parc locatif social
- Demande de logement social
- Attributions de logements sociaux
- Relogements
- Bilan

Pays de Montbéliard Agglomération

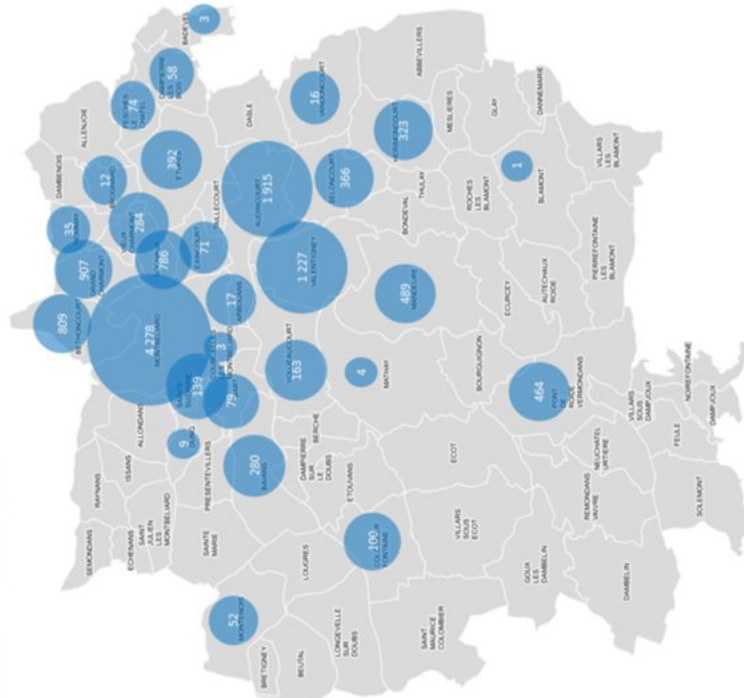
Parc locatif social

Au 31 décembre 2024 : 13 356 logements sociaux à PMA

Nombre de logements locatifs sociaux	
2014	15 232
2019	14 394
2024	13 356

PARC LOCATIF SOCIAL - 2024

Evolution de l'offre locative sociale		
Période	Quantité	Moyenne annuelle
2019 à 2024	-1 036	-7%
2014 à 2024	-1 876	-12%



Direction de l'habitat et de la rénovation urbaine
Source : Données bailleurs sociaux 2024

Proportion du parc locatif social par rapport aux résidences principales

PMA	BFC (2021)	France (2023)
21%	12%	16%

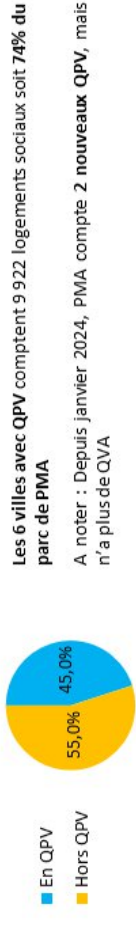
Sources : Données bailleurs /GBSD, RPLS 2023 et INSEE

Répartition du parc locatif social en 2024

Commune	Parc locatif social	Evolution 2019-24	Commune	Parc locatif social	Evolution 2019-24
MONTBELIARD*	4 278	-487	COLOMBIER-FONTAINE	100	1
AUDINCOURT*	1 915	-104	BART	79	5
VALENTIGNEY*	1 227	-93	FESCHES-LE-CHATEL	74	-11
GRAND-CHARMONT*	907	-100	EXINCOURT	71	-5
BETHONCOURT*	809	-114	DAMPIERRE LES BOIS	58	16
SOCHAUX*	786	-50	MONTENOIS	52	25
MANDEURE*	489	-103	NORMAY	35	0
PONT-DE-ROIDE-VERMONDANS*	464	-5	ARBOUANS	17	-7
ETUPES*	392	-18	VANDONCOURT	16	0
SELONCOURT	366	86	BROGNARD	12	0
HERIMONCOURT*	323	-41	DUNG	9	0
VIEUX-CHARMONT	284	-15	MATHAY	4	0
BAVANS	280	9	BADEVEL	3	-1
VOUJEAUCOURT	163	-40	COURCELLES-LES-MONTBELIARD	3	0
SAINTE-SUZANNE	139	16	BLAMONT	1	0
TOTAL			TOTAL		
13 356			13 356		

* Communes SRU

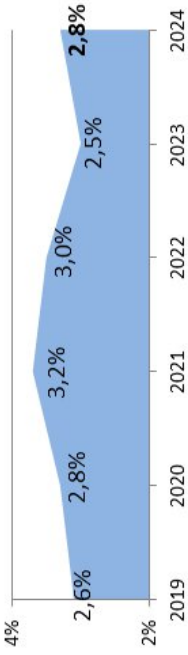
Répartition du parc locatif social en et hors QPV/QVA



Evolution de la répartition du parc locatif social en QPV

	Nombre de logements	Part 2024	2023	2022	Moyenne France 2022
En QPV	6 008	45,0%	42,5%	44,0%	29,6%

Vacance commerciale au 31 décembre 2024 : 380 logements



Sources : Données bailleurs /GBSD RPLS 2023 et GIP/SNE 2022

Composition des ménages

	2022	2018	France 2020
Familles monoparentales	18%	18%	22%
Personnes seules	45%	36%	40%
Familles nombreuses*	13%	13%	x
Autres ménages	24%	33%	x

* 3 enfants et plus

Âge des occupants

	2022	2018	France 2020
< 18 ans	28%	26%	29%
18 à 24 ans	8%	9%	8%
25 à 64 ans	46%	48%	49%
65 ans et +	18%	17%	14%

Revenus des ménages

	2022	2018
0% à 20%	26%	27%
20% à 40 %	19%	18%
40% à 60%	22%	21%
Total < à 60%	67%	66%
> A 60%	33%	34%

Activité des majeurs

	2022	2018	France 2020
Majeurs en emploi*	30%	33%	45%
Majeurs au chômage	15%	12%	12%
Autres majeurs sans emploi	55%	55%	43%

* Stable ou précaire

Typologies des logements occupés

	2022	2018
T1	2%	2%
T2	17%	16%
T3	40%	40%
T4	33%	33%
T5 et +	8%	9%

Loyer principal moyen par m² habitable

	2022	2018
T1	7,2€/m²	6,9€/m²
T2	6,2€/m²	5,9€/m²
T3	5,7€/m²	5,4€/m²
T4	5,4€/m²	5,2€/m²
T5 et +	5,2€/m²	5,0€/m²
Loyer moyen	5,7€/m²	5,4€/m²

Données d'ensemble

	2022	2018
Nombre total de logements enquêtés	14 114	14 702
Taux de réponse à l'enquête	79%	84%
Ménages bénéficiaires d'une aide au logement	53%	57%
Nombre moyen de personnes par ménage	2	2
Logements en sous-occupation	38%	34%
Logements en sur-occupation	< 5%	< 5%

Sources : Enquêtes OPS 2022, 2018

Evolution des demandes

	2024	2023	2022
Demandes au 31 décembre	3 324	3 208	2 889
Demandes saisies dans l'année	3 335	3 503	3 316

Evolution des saisies web

	2024	2022	2019
Part des saisies WEB	40%	33%	16%

Ancienneté de la demande

	2024	2022	2020
Moins de 3 mois	19%	20%	20%
De 3 à 6 mois	19%	19%	22%
De 7 mois à 1 an	34%	34%	29%
de 13 à 18 mois	10%	10%	9%
Plus de 18 mois	18%	17%	20%

Tout délai supérieur à 12 mois est considéré comme anormalement long

Ressources des demandeurs

	2024	2023		2022	2021	France 2023
Sans avis d'imposition	23	1%	63	2%	73	3%
De 0 à 20%	1 347	41%	1 312	41%	1 100	38%
De 20 à 40%	608	18%	585	18%	525	19%
De 40 à 60%	522	16%	499	16%	502	18%
Sous total de 0% à 60%	2 500	75%	2 459	77%	2 183	76%
De 60 à 100%	647	19%	561	17%	518	18%
De 100 à 120%	108	3%	114	4%	103	3%
Plus de 120%	69	2%	74	2%	85	3%
TOTAL	3 324		3 208		2 889	

Sources : Imhoweb, traitement AREHA-Est et SNE

Evolution des origines de la demande

	2024	2022	2020	France 2023
Mutations	51%	53%	55%	30%
Externe	49%	47%	45%	70%

Demandes de ménages prioritaires (ACD)

	2024	2023	2022
Demandes 2024 issues de ménages prioritaires (ACD)	56%	53%	55%

Composition des ménages demandeurs

	2024	2022	2020
Familles monoparentales	27%	24%	25%
Personnes seules	40%	41%	40%
Autre	33%	35%	35%

Localisations demandées par commune 2024 (1^{er} choix)

Commune	Nombre de demandes	Evolution // N-1	Commune	Nombre de demandes	Evolution // N-1
Montbéliard	996	+31	Bart	41	=
Audincourt	583	+57	Fesch-le-Châtel	38	+11
Valentigney	286	+1	Sainte-Suzanne	36	-16
Sochaux	168	-8	Courcelles-les-Montb.	31	+14
Grand-Charmont	165	-3	Exincourt	28	+2
Seloncourt	143	-12	Dampierre-les-Bois	24	-15
Bethoncourt	135	+10	Colombier-Fontaine	18	-6
Etupes	108	+30	Nommay	17	+5
Hérimoncourt	85	+27	Montenois	14	-11
Vieux-Charmont	84	+23	Abbevillers	8	+4
Pont de Roide Vermondans	75	-4	Brognard	7	-2
Mandeure	73	+13	Arbouans	5	-8
Voujaucourt	67	-33	Autres communes	17	-20
Bavans	53	-2	TOTAL	3 324	+116

Localisations demandées par QPV 2024 (1^{er} choix)

Communes	Total demandes 1 ^{er} choix	Dont quartiers demandés	Nb demandes 1 ^{er} choix	Part demande quartier/ commune
Audincourt	583	Forges Montanot	27	5%
Bethoncourt	135	Champs-montants	20	3%
Grand-Charmont	165	Champvallon	14	10%
Montbéliard	996	Fougères	4	2%
Sochaux	168	Petite Hollande	160	16%
Valentigney	286	Batteries du parc	77	8%
TOTAL	2 333	Chiffogne	66	7%
Total 2023	2 245	Evoironnes	2	1%
Total 2022	2 192	Buis	34	12%

Source : Imhoweb, traitement AREHA-Est

Evolution des entrées dans les lieux

	2024	2023	2022
Attributions	1 372	1 491	1 566
Evolution (N-1)	-119	-75	-130

Evolution des origines des entrées dans les lieux

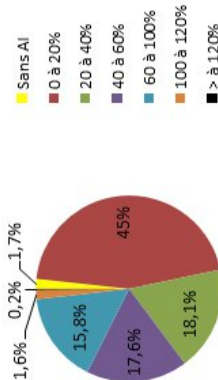
	2024	2023	2022	France 2023
Mutations	37%	38%	37%	28%
Externes	63%	62%	63%	72%

Tension locative sociale

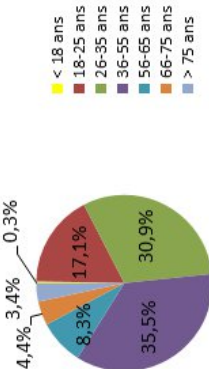
	2024	2023	2022
Avec mutations	Demandes	3 324	3 208
	Entrées dans les lieux	1 372	1 491
	Tension locative	2,4	2,2
Hors mutations	Demandes	1 636	1 510
	Entrées dans les lieux	858	932
	Tension locative	1,91	1,62

Tension officielle calculée par l'Etat sur la période 2019-2021 : 1,2

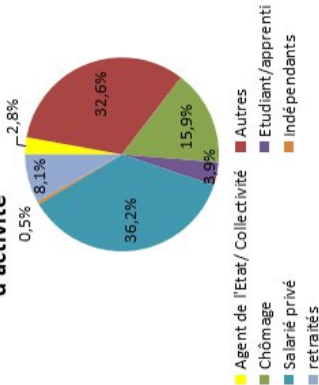
Entrées dans les lieux par niveau de ressources



Entrées dans les lieux par tranches d'âge



Entrées dans les lieux par type d'activité



Composition des ménages

	2024	2023	2022
Familles monoparentales	31%	29%	29%
Personnes seules	39%	39%	41%
Autre	30%	32%	30%

Source : Imhoweb, Traitement : AREHA-Est

Les seuils des quartiles en 2024

	Revenu annuel minimum / UC	Revenu annuel maximum / UC	PMA 2023	Grand Besançon Belfort 2024	Grand Besançon 2024
1 ^{er} quartile	-	8 580 €	8 480 €	8 080 €	9 422€
2 ^{ème} quartile	8 581 €	12 454 €			
3 ^{ème} quartile	12 451 €	17 539 €			
4 ^{ème} quartile	Plus de 17 539 €				

Objectifs CIA : propositions de logement aux quartiles 2, 3 et 4

- ✓ Favoriser la proposition de logements en quartiers pour les ménages des quartiles 2, 3 et 4 : Au moins 50% des propositions de logements doivent être faites en quartiers QPV au profit des ménages des quartiles 2,3 et 4

Les propositions en QPV aux quartiles 2, 3 et 4

QPV	Organisme	Total Propositions	seuil d'alerte (50%)	Propositions quartiles 2,3 et 4	Différence	Part 2024	Part 2023	Evolution 22-24
Batteries du parc*	Habitat 25	25	13	16	3	64%	x	x
	Idéha	8	4	8	4	100%	x	x
	Néolia	23	12	17	5	74%	x	x
	Total	56	29	41	12	73%	x	x
Champvallion	Néolia	116	58	79	21	68%	64%	+4pts
Chiffogne	Habitat 25	23	12	15	3	65%	46%	-3pts
	Idéha	28	14	22	8	79%	79%	-12pts
	Néolia	87	44	63	19	72%	72%	+6pts
	Total	138	70	100	30	72%	71%	=
Buis	Néolia	86	43	65	22	76%	57%	+22pts
Champs Montants	Néolia	85	43	57	14	67%	56%	+9pts
Forges Montanot*	Idéha	22	11	16	5	73%	x	x
	Néolia	36	18	29	11	81%	x	x
	Total	58	29	45	16	78%	x	x
	Habitat 25	26	13	19	6	73%	68%	+5pts
Fougères	Néolia	43	22	26	4	60%	85%	-17pts
	Total	69	35	45	10	65%	80%	-9pts
TOTAL 7 QPV		608	307	432	125	71%	65%	+6pts
Evoironnes	Habitat 25	10	5	10	5	100%	82%	+4pts
	Idéha	38	19	35	16	92%	82%	-4pts
	Néolia	13	7	11	4	85%	x	x
	Total	61	31	56	25	92%	82%	+2pts
Petite Hollande	Habitat 25	31	16	18	2	58%	73%	-3pts
	Néolia	166	83	92	9	55%	63%	-5pts
	Total	197	99	110	11	56%	66%	-4pts
TOTAL NPNRU		258	130	168	36	64%	70%	-4pts
TOTAL GENERAL		866	437	598	161	69%	68%	+3pts

* Nouveaux QPV depuis 2024

TOTAL PMA	+75%
TOTAL PMA Hors QPV	+78%

Source : Imhoweb, Traitement : AREHA-Est

Objectifs CIA : Propositions de logement aux ménages du 1^{er} quartile suivies de baux

- ✓ Favoriser l'attribution de logements hors quartiers au profit des ménages du 1^{er} quartile
- 25% des attributions (baux signés) de logements situés hors quartiers QPV doivent être consacrées à des ménages relevant du 1^{er} quartile ou ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain

Les propositions aux 1ers quartiles hors QPV suivies de baux et par bailleur

	Total PMA	Hors QPV	Objectif 25%	1er quartile hors QPV	Relogement ANRU hors QPV	Différence	2024	2023	2022
Habitat 25	217	117	29	30	0	1	25,6%	17%	30%
Idéha	265	188	47	17	0	-30	9,0%	11%	13%
Néolia	882	387	97	103	7	13	28,4%	26%	29%
Total	1 364	692	173	150	7	-16	22,7%	20,2%	26%

Les attributions aux ménages du 1er quartile en QPV

Commune	QPV			2024	2023	2022
AUDINCOURT	Champs Montants			24	29	39
	Forges Montanot			10	x	x
MONTBELIARD	Batteries du Parc			9	5	15
	Chiffogne			33	40	38
	Petite Hollande			80	63	84
GRAND-CHARMONT	Fougères			13	13	20
BETHONCOURT	Champvallon			26	49	42
SOCHAUX	Evoironnes			4	14	8
VALENTIGNEY	Buis			18	38	31
	TOTAL			217	255	282

Objectifs CIA : Attributions aux ménages prioritaires

- ✓ L'Accord Collectif Départemental (ACD) prévoit que les acteurs (bailleurs et réservataires) s'engagent à favoriser l'accès au logement des publics prioritaires au titre du Code de Construction et de l'Habitat :
- Objectif annuel par bailleur en matière d'entrée dans les lieux à l'attention des publics prioritaires
- Objectif de 25% des attributions effectuées sur le contingent de réservation pour les réservataires

Part des attributions par bailleur aux ménages prioritaires (ACD)

60% des entrées dans les lieux 202 ont été faites au profit des ménages prioritaires (58% en 2023 , 68% en 2022)

	Réalisé	Objectifs	2024	2023	2022
Habitat 25	120	54	222%	298%	356%
Idéha	149	56	266%	330%	329%
Néolia	553	189	293%	275%	302%
TOTAL	822	299	260%	301%	329%

Source : Imhoweb, Traitement : AREHA-Est

Objectifs CIA : Propositions de logement dans les secteurs à faible part de ménage sous le seuil de pauvreté

- ✓ Porter une attention spécifique à la contribution des communes - dans lesquelles la part de ménages sous le seuil de pauvreté est la plus faible - à l'atteinte des objectifs d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile, aux publics prioritaires, et des locataires à reloger suite à une opération de renouvellement urbain.

Propositions de logement aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV

Communes	Entrées dans les lieux 2022-2024	Objectif 25%	1er quartile	Relogement NPNRRU	Différence	2022-2024	2024	2023	2022
ARBOUANS	9	2	4	0	2	44%	0%	50%	50%
AUDINCOURT	202	76	84	4	12	44%	29%	29%	30%
BADEVEL	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc
BART	37	10	1	2	-7	8%	20%	6%	0%
BAVANS	96	25	22	1	-2	24%	32%	23%	20%
BETHONCOURT	12	4	1	0	-3	8%	nc	50%	0%
BLAMONT	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc
BROGNARD	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc
COLOMBIER-FONTAINE	56	14	7	0	-7	13%	6%	8%	31%
COURCELLES-LES-MONTBELIARD	1	0	0	0	0	0%	nc	nc	0%
DAMPIERRE-LES-BOIS	33	13	2	0	-11	6%	0%	11%	0%
DASLE	2	0	0	0	0	0%	0%	nc	0%
DUNG	2	1	0	0	-1	0%	nc	0%	nc
ETUPES	123	31	19	0	-12	15%	11%	17%	18%
EXINCOURT	17	5	1	0	-4	6%	33%	0%	0%
FESCHES-LE-CHATEL	17	5	2	0	-3	12%	20%	0%	0%
GRAND-CHARMONT	140	36	31	0	-5	22%	28%	18%	20%
HERIMONCOURT	151	38	44	0	6	29%	28%	21%	39%
MANDEURE	146	37	40	0	3	27%	22%	30%	28%
MATHAY	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc	0%
MONTBELIARD	372	93	86	24	17	30%	28%	24%	35%
MONTENOIS	32	8	3	0	-5	9%	33%	7%	nc
NOMMAY	1	0	0	0	0	0%	0%	0%	nc
PONT DE ROIDE-VERMONDANS	157	40	38	0	-2	24%	21%	22%	26%
SELONCOURT	135	34	23	1	-10	18%	20%	15%	19%
SOCHAUX	80	21	9	1	-11	13%	4%	12%	19%
SAINT-SUZANNE	51	13	8	2	-3	20%	33%	13%	27%
VALENTIGNEY	279	70	62	0	-8	22%	22%	23%	21%
VANDONCOURT	9	2	2	0	0	22%	0%	0%	29%
VIEUX-CHARMONT	82	20	15	0	-5	18%	17%	12%	25%
VOUEAUCOURT	59	15	8	2	-5	22%	29%	9%	29%
TOTAL	2301	613	512	37	-64	24%	23%	20%	26%

Communes avec taux de ménages sous le seuil de pauvreté < 11% (données 2017)

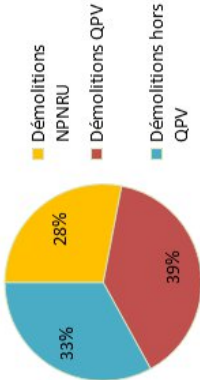
Source : Imhoweb, Traitement : AREHA-Est

Opérations de démolition à janvier 2025

Opérations en cours ou terminées					Planning
	Opérations	Logements	Ménages à reloger	Ménages restant à reloger	
NPNRU	10	377	254	0	2017-2024
QPV	13	632	332	35	2017-2024
Hors QPV	9	304	207	72	2019-2024
TOTAL	32	1 313	793	107	

Opérations à venir : 2025/2026		
	Opérations	Logements
NPNRU	1	60
QPV	2	99
Hors QPV	4	120
TOTAL	7	279

Répartition des démolitions



Objectifs CIA / Charte de relogement : Qualité de relogement

- ✓ **Préservation de la situation financière des ménages :**
 - Respect strict du reste à vivre > 9€/jour/unité de consommation
 - Objectif de limitation du taux d'effort en dessous de 30% (objectif renforcé pour les relogements NPNRU)
 - Au-delà du seuil d'alerte de 30% de taux d'effort, objectif d'amélioration de ce taux (avant/après relogement)
 - Maîtrise de l'évolution du reste à charge en dessous du seuil de 30%
- ✓ **Parcours résidentiel positif :**
 - Favoriser les relogements en logements neufs, mis en location ou conventionnés depuis moins de 5 ans
 - Favoriser les relogements en logements construits sous le régime de la RT 2005 et RT ultérieures
 - Éviter les relogements en résidence fragile (*travail à venir de mise à jour de la cartographie*)
- ✓ **Equilibre territorial :**
 - Favoriser les relogements hors QPV afin de contribuer à l'objectif de 25% d'attributions de logements hors QPV aux publics du 1er quartile et issus de relogements
 - Veiller à la part de ménages relogés dans la commune de départ
- ✓ **Autres objectifs :**
 - Favoriser les relogements en logements réhabilités selon la norme BBC
 - Agir sur les problématiques de sur-occupation avant relogement
 - Veiller à éviter les situations de sous-occupation après relogement (notamment pour limiter les taux d'effort induits)

Source : Bailleurs - tableaux rime, PLH

Opérations de relogement - Synthèse

Nombre et part des ménages relogés											
Nb d'opérations	Nb de ménages suivis	Hors QPV	Dans le neuf/-sans	En résidence fragile	Taux d'effort >30%	Evolution d'effort de ménages	Evolution RAV >30%	Evolution RAV <9%	Relogement dans la commune de départ	Sous ET après	
										Sous	
										occupés	
										après	
10	214	66 (31%)	41 (19%)	25 (12%)	8 2 = 12	22 (10%)	4 (2%)	135 (81%)	3 (2%)	37 (22%)	
13	273	141 (52%)	44 (16%)	39 (14%)	14 2 = 23	24 (9%)	0 (0%)	166 (74%)	2 (1%)	63 (35%)	
23	487	207 (42%)	85 (17%)	64 (13%)	22 4 = 35	46 (9%)	4 (1%)	301 (77%)	5 (1%)	100 (29%)	
10	162	151 (93%)	31 (19%)	29 (18%)	16 1 = 11	25 (15%)	0 (0%)	91 (72%)	2 (2%)	58 (45%)	
33	649	358 (55%)	116 (18%)	93 (14%)	38 5 = 46	71 (11%)	4 (1%)	392 (76%)	7 (1%)	158 (33%)	
TOTAL											

Données 2021	Données 2024	Evolution // N-1
13	27	+6
218	591	+58
97 (44%)	311 (53%)	+2 pts
29 (13%)	108 (18%)	=
27 (12%)	34 (6%)	-1 pt
40 (18%)	91 (15%)	-1 pt
X	35 4 = 51	+3 1 = -5
23 (10%)	67 (11%)	=
X	4 (1%)	=
X	336 (57%)	+19 pts
X	0 (0%)	+1 pt
X	120 (20%)	+13 pts

Secteur QPV/QVA

Secteur Autre

Synthèse

La vacance commerciale

	2024	2023	2022
PMA	2,8%	2,5%	3,2%
Région BFC*	-	4,3%	4,7%
France*	-	2,3%	2,5%

* Vacance totale

La tension locative sociale (hors mutations)

	2024	2023	2022
Demandes	1 636	1 510	1 368
Entrées dans les lieux	858	932	991
Tension locative	1,90	1,62	1,38
Grand Besançon	-	-	2,27
Métropole	-	-	1,3
Grand Belfort	-	-	1,3

Le taux de rotation

	2024	2023	2022
PMA	10,3%	11,0%	11,2%
Région BFC	-	-	11,0%
France	-	7,4%	8,0%

Le délai moyen d'attribution

	2024	2023	2022
Jours	195	167	129
Mois	6,4	5,3	4,2
France (mois)	-	17,7	16,7

L'évolution du parc locatif social

	2024	2019	2014
Nombre de logements	13356	14 394	15 232
Evolution N-5	-7%	-5%	

BILAN :

- La diminution du parc locatif social se poursuit, en cohérence avec le Plan Local de l'Habitat. Ainsi, le taux de vacance commerciale reste stable et à un niveau contenu.
- La tension locative sociale poursuit sa légère augmentation mais son niveau reste bas, confirmant une accessibilité toujours importante au parc locatif social.
- La part de personnes seules parmi les locataires du parc locatif social est en forte augmentation. Ils représentent en 2022 près de la moitié des ménages.
- Les demandes de logement social poursuivent leur augmentation ces dernières années. Le niveau de revenu des demandeurs reste quant à lui stable.
- Les objectifs de la CIA en matière d'attribution de logements sont majoritairement atteints.
- Les nombreuses opérations de relogement réalisées respectent globalement les engagements de la Charte Partenariale de Relogement.

Annexe 5 – Accord Collectif Départemental 2024-2026



PREFET DU DOUBS

ACCORD DÉPARTEMENTAL DU DOUBS POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL DES PUBLICS PRIORITAIRES 2024 – 2026

Entre,

L'État, représenté par Monsieur Rémi BASTILLE, Préfet du département du Doubs,

Et

Les bailleurs sociaux du Doubs :

- HABITAT 25 représenté par son Directeur Général,
- LOGE.GBM représenté par sa Directrice Générale,
- NEOLIA représentée par son Directeur Général,
- IDEHA représentée par son Directeur,

auxquels s'ajoute, dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le Département du Doubs représenté par sa Présidente,

Il a été convenu ce qui suit :

VU l'avis favorable du comité responsable du PDALHPD en date du 25/09/2024,

PRÉAMBULE

Institué par la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, l'Accord Collectif Départemental est un dispositif contractuel qui fixe aux bailleurs sociaux des objectifs de relogement de publics prioritaires rencontrant des difficultés sociales, auxquelles peuvent s'ajouter une fragilité économique.

En outre, la loi Égalité Citoyenneté impose aux collectivités territoriales, à Action Logement, aux bailleurs sociaux et à l'ensemble des réservataires de consacrer 25% de « leurs » attributions aux ménages prioritaires : ménages prioritaires DALO en premier lieu, mais également les autres ménages prioritaires (L 441-1-1 CCH)

Le présent accord constitue un engagement de relogements minimum des publics prioritaires par les bailleurs sociaux pour la période 2024-2026.

L'accord collectif départemental (ACD) constitue un dispositif essentiel pour favoriser l'accès au logement des publics prioritaires en application des orientations du PDALHPD.

I – Les objectifs et modalités de l'Accord Collectif Départemental

Article 1 – Définition des publics prioritaires

La prise en compte d'une part de l'évolution des politiques publiques en matière d'accès prioritaire au logement social, et plus particulièrement des lois ALUR et Égalité et Citoyenneté, et d'autre part des besoins identifiés localement, appelle à dépasser la vocation originelle des accords collectifs de relogement des publics du plan d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées cumulant des difficultés économiques et sociales, pour lui conférer une vocation plus large.

Ainsi, dans le département du DOUBS, seront comptabilisées, au titre de l'accord collectif, des attributions réalisées en faveur :

- des **ménages dont le relogement est reconnu prioritaire** et urgent par la commission de médiation dans le cadre du droit au logement opposable,
- des **ménages en sortie de places d' hébergement**,
- des publics cibles prioritaires du PDALHPD du Doubs :
 1. Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
 2. Personnes en situation de handicap ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
 3. Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
 4. Personnes mal logées ou défavorisées et personnes 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 et de difficultés d'insertion sociale ;
 5. Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
 6. Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
 7. Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé ;
 8. Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
 9. Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
 10. Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
 11. Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
 12. Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
 13. Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Article 2 – Engagement quantifié annuel d'accueil

Le volume total annuel de relogement a été calculé à partir du seuil réglementaire issu de la loi Égalité et Citoyenneté imposant aux bailleurs sociaux de consacrer **aux bénéficiaires du DALO ou à défaut aux ménages prioritaires au moins 25 % des attributions annuelles** sur les logements non réservés et sur les logements réservés pour lesquels les réservataires n'ont pas présenté de candidat dans les délais.

Le principe retenu pour le calcul du volume annuel d'attribution est le suivant : 25% de la moyenne des attributions réalisées par les bailleurs sur leur contingent propre, c'est-à-dire hors réservation, lors des deux dernières années (2022 et 2023), soit avant le passage à la gestion en flux généralisée en 2024.

Cela conduit à un volume d'attribution égal à 694¹.

2.1 – Répartition entre organismes

La répartition de l'objectif de logements entre les différents organismes est la suivante :

Bailleur	Nombre total de ménages à reloger par an
HABITAT 25	199
IDEHA	74
LOGE.GBM	158
NEOLIA	263
Total	694

2.2 – Répartition géographique des objectifs

Dans un objectif de mixité sociale et de solidarité entre les bailleurs, les signataires conviennent de prendre en compte les caractéristiques de l'occupation sociale et de l'existence de secteurs fragilisés notamment les quartiers prioritaires de la ville (QPV).

Les solutions de relogement seront prioritairement recherchées en secteur diffus et dans une offre nouvelle adaptée ou à défaut dans les QPV, en évitant les îlots les plus dégradés dans les quartiers sensibles ou stigmatisés. En effet, il est nécessaire d'éviter un renforcement des phénomènes de concentration dans ces quartiers.

Il est proposé une répartition comme suit :

Territoire	Habitat 25	IDEHA	LOGE.GBM	NEOLIA	TOTAL
CCGP	7	5	0	3	15
PMA	51	59	0	141	251
GBM	84	0	158	110	352
Reste du département	57	10	0	9	76
TOTAL	199	74	158	263	694

Cette ventilation territoriale pourra être utile à la fixation des objectifs territoriaux dans les CIA.

¹ Données issues du fichier partagé du Doubs, transmise par le GBSD et validées par les organismes.

II – Les conditions de mise en œuvre de l'accord collectif départemental

Article 3 – Préparation à l'accès au logement

Afin de préparer l'accès au logement et l'intégration dans le parc social, les bailleurs sociaux échangeront sur la situation du ménage avec le référent du ménage concerné voire les partenaires œuvrant dans le domaine du logement.

Le référent accompagnera celui-ci au cours des différentes phases du projet.

Le cas échéant, l'Instance Accompagner les Situations Complexes d'Accès au Logement (ASCAL) pourra être sollicitée.

De même, les bailleurs, par le biais de leurs équipes de gestion sociale, peuvent être amenées à soutenir les ménages dans leur démarche (accès ou maintien dans le logement).

Article 4 – Modalités de suivi de l'accord collectif départemental

L'évaluation de l'accord collectif s'effectue en lien avec les bailleurs sociaux et donnera lieu à une réunion annuelle de présentation et d'échanges.

Cette évaluation portera notamment sur :

- le nombre d'attributions effectuées,
- les catégories de ménages relogés,
- la localisation des logements attribués,
- un focus sur les attributions en QPV ou hors QPV,
- les mesures d'accompagnement social mises en œuvre pour ces ménages.

L'évaluation donnera lieu, si le besoin est démontré, à une actualisation des objectifs par voie d'avenant.

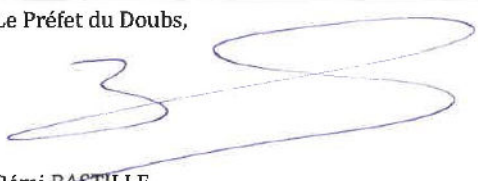
Article 6 – Durée de l'accord collectif départemental

Le présent accord collectif est conclu pour une durée de 3 ans (2024-2026).
Les engagements des différents partenaires prennent effet au 1^{er} janvier 2024.

Article 7 – Avenant

Toutes modifications des conditions ou modalités d'exécution du présent accord, définie d'un commun accord entre les parties fera l'objet d'un avenant.
Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention.

Fait à Besançon, le **14 FEV. 2025**

Le Préfet du Doubs,  Rémi BASTILLE	La Présidente du Département du Doubs,  Christine BOUQUIN
---	---

Le Directeur général d'HABITAT 25,  Laurent GAUNARD	La Directrice Générale de LOGE.GBM,  Isabelle MARQUES
Le Directeur Général de NEOLIA  Jacques FERRAND	Le Directeur d'IDEHA,  Yves DAOUZE

PARTENAIRES

Etat



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

Bailleurs sociaux



Union Social pour l'Habitat de Bourgogne-Franche-Comté



Département du Doubs



Réservataires de logements sociaux

COMMUNES MEMBRES
DE L'EPCI

