

GRAND POITIERS

Communauté urbaine

PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS

GRAND POITIERS 2021 – 2027

La politique en matière de gestion de la demande de logement social et celle en matière d'attributions de logements sociaux sont indissociables. Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et le Document cadre d'orientations en matière d'attributions de logements sociaux forment donc les deux parties inséparables d'un même dispositif.

SOMMAIRE

ELEMENTS DE CONNAISSANCE SUR L'OFFRE DE LOGEMENT, LES DEMANDEURS ET LES ATTRIBUTIONS **3**

I. UN PARC DE 16539 LOGEMENTS, DONT 76% A POITIERS	3
1. UN PARC CONCENTRE A POITIERS, MAIS UNE TENDANCE AU DESSERREMENT CES DERNIERES ANNEES	3
2. 68% DU PARC APPARTENANT A EKIDOM, L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE GRAND POITIERS	4
3. DES FORMES URBAINES VARIEES SELON LES COMMUNES	4
4. UNE PART MAJORITAIRE DU PARC EST « ABORDABLE », MAIS CELLE-CI EST CONCENTREE A POITIERS	5
II. DEPUIS 2016, UNE MOYENNE DE 5 240 DEMANDEURS SOUHAITANT UN LOGEMENT SOCIAL SUR LE TERRITOIRE DE GRAND POITIERS	6
1. UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE DEMANDEURS	6
2. QUELQUES ELEMENTS DE CARACTERISATION DE LA DEMANDE (MOYENNE SUR LA PERIODE 2019-2021)	7
3. PROFILS DES DEMANDEURS	9
III. DEPUIS 2018, UNE MOYENNE D'ENVIRON 1 960 ATTRIBUTIONS ANNUELLES	12
1. QUELQUES ELEMENTS DESCRIPTIFS DU PARC ATTRIBUE	12
2. PROFIL DES MENAGES ATTRIBUTAIRES	13
3. UNE CONCENTRATION DES ATTRIBUTIONS SUR LA VILLE DE POITIERS, AVEC DES DELAIS MOYENS D'ATTRIBUTION MOINS ELEVES QUE LA MOYENNE DES COMMUNES EN DEFICIT SRU	17
IV. QUEL(S) PROFIL(S) DES OCCUPANTS DU PARC SOCIAL ?	18
1. ELEMENTS GLOBAUX SUR LE PROFIL DES MENAGES OCCUPANTS	18
2. DES DISPARITES TERRITORIALES DE L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL	19

ORIENTATIONS ET PROGRAMME D'ACTIONS EN MATIERE DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS **20**

I. ACCUEIL ET INFORMATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL	20
1. ORGANISATION DU SERVICE D'ACCUEIL ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL	20
FICHES ACTIONS	25
2. CONTENU DE L'INFORMATION ET MODALITES DE DELIVRANCE DE CELLE-CI AU PUBLIC ET AUX DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL	26
FICHES ACTIONS	28
II. COTATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL	29
FICHES ACTIONS	34
III. ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL	35
FICHES ACTIONS	35
IV. GESTION PARTAGEE DE LA DEMANDE	36
FICHES ACTIONS	37
V. RAPPROCHEMENT OFFRE-DEMANDE	38
FICHES ACTIONS	39
VI. CONDITIONS DE REALISATION DES DIAGNOSTICS SOCIAUX ET DE MOBILISATION DES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL FAVORISANT L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT	40
FICHES ACTIONS	40
VII. MOYENS PERMETTANT DE FAVORISER LA MUTATION INTERNE AU SEIN DU PARC LOCATIF SOCIAL	41
VIII. SUIVI D'INDICATEURS ET OBSERVATIONS LIEES	42
1. QUALIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX DU TERRITOIRE (LE PARC ET SON OCCUPATION)	43
2. SUIVI DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL	44
3. SUIVI DES ENTREES / SORTIES DANS LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX	45
4. OBSERVATION DES MENAGES ET DES SITUATIONS NECESSITANT UN EXAMEN PARTICULIER	46
IX. CONVENTIONS ET CHARTES D'APPLICATION	47

ELEMENTS DE CONNAISSANCE SUR L'OFFRE DE LOGEMENT, LES DEMANDEURS ET LES ATTRIBUTIONS

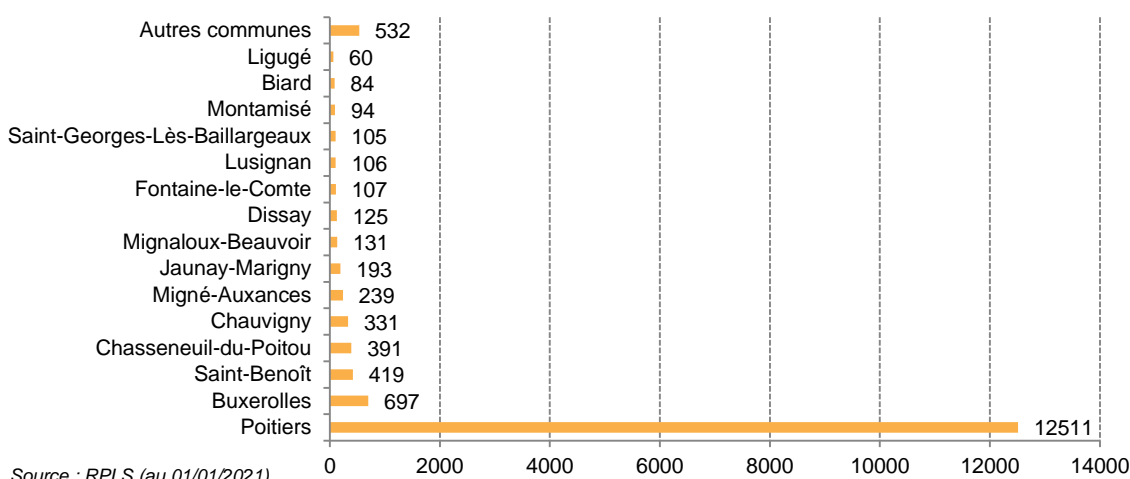
I. Un parc de 16539 logements, dont 76% à Poitiers

1. Un parc concentré à Poitiers, mais une tendance au desserrement ces dernières années

Le parc de logements sociaux de Grand Poitiers comprend 16 539 logements ordinaires, dont 16 125 sont proposés à la location, soit 17% des résidences principales.

Ajoutés à cela les logements privés conventionnés et les autres biens relevant du décompte de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains – SRU (déclinés dans l'article L 305-5 du Code de la construction et de l'Habitation – CCH), 20 860 biens sont dénombrés sur le territoire de Grand Poitiers, soit 22% des résidences principales (données 2019).

Répartition des logements locatifs sociaux "classiques" des bailleurs du territoire



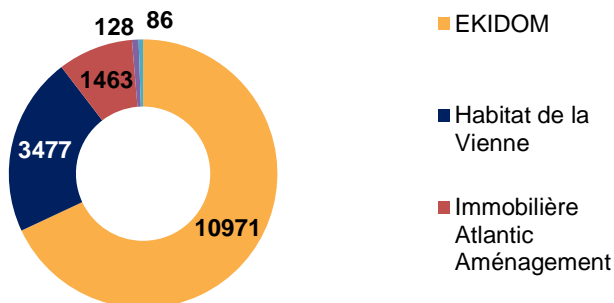
Ce parc de logements ordinaires apparaît très concentré, dans la mesure où 78% est situé à Poitiers (environ 15 500 logements), contre 51% de l'ensemble des résidences principales. 67% des logements locatifs sociaux à Poitiers sont répartis entre les quelques quartiers suivants (Quartier Prioritaire Politique de la Ville et ex-Zones Urbaines Sensibles) : les Couronneries, Beaulieu, Bel Air, Bellejouanne, Trois Cités, Saint-Eloi.

Par ailleurs, les 10 communes (hors Poitiers et Chasseneuil-du-Poitou) de plus de 3 500 habitants en déficit au titre de la loi SRU, regroupent 15% du total des logements locatifs sociaux ordinaires, soit 9%¹ de leurs résidences principales. Depuis 2016, il est cependant constaté un rééquilibrage de cette production en faveur des communes en déficit SRU (elles représentaient 32% de la programmation de la période 2010-2013, 47% de celle de 2015-2016 et 76% de celle de 2017-2019), tandis que la part des logements construits à Poitiers diminue.

¹ Hors logements privés conventionnés et les places d'hébergement ou en foyers.
Direction Urbanisme – Habitat – Projets Urbains

2. 68% du parc appartenant à EKIDOM, l'Office Public de l'Habitat de Grand Poitiers

Répartition des logements locatifs sociaux selon les bailleurs sociaux du territoire



Source : RPLS (au 01/01/2021)

Ekidom est propriétaire de presque 11 000 logements locatifs sociaux « ordinaires », soit 68% du total. Ce bailleur social est majoritairement présent sur Poitiers et les 12 communes historiques de Grand Poitiers.

Le reste du parc social sur le territoire se répartit majoritairement entre Habitat de la Vienne (22%) et Immobilière Atlantic Aménagement (9%).

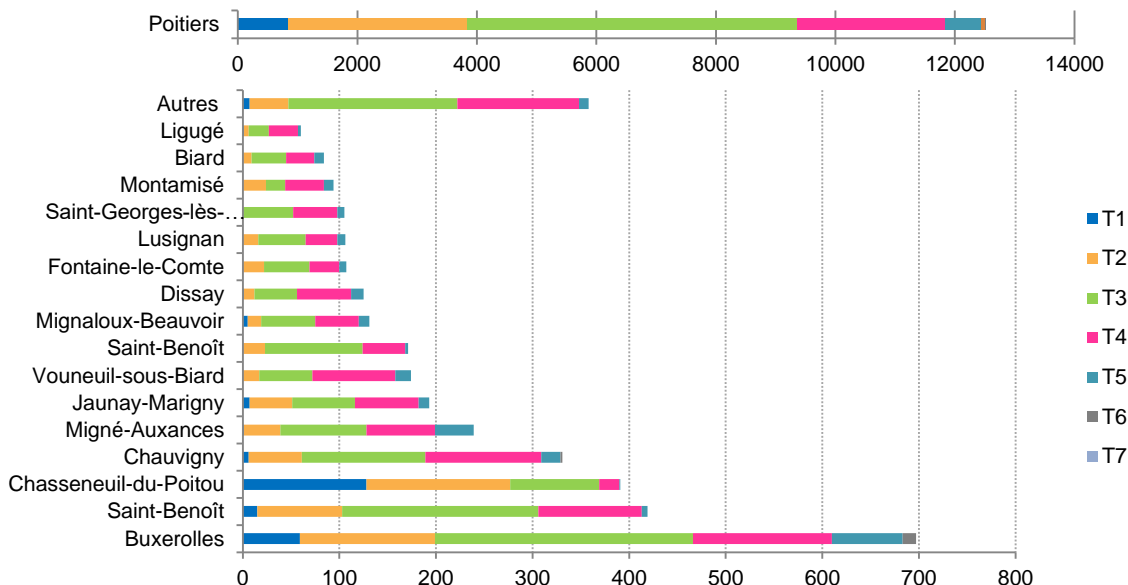
3. Des formes urbaines variées selon les communes

Les logements collectifs sont prédominants sur le territoire (81%), quel que soit le bailleur social considéré (ils représentent respectivement 85%, 72% et 73% du parc d'Ekidom, d'Habitat de la Vienne et d'Immobilière Atlantic Aménagement).

La part des logements individuels augmente au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville centre et des communes dans sa périphérie directe. Ainsi, elle représente seulement 25% du parc des communes les plus urbaines de l'agglomération (Poitiers, Buxerolles, Saint-Benoît et Chasseneuil-du-Poitou), contre 43% du parc des communes restantes.

La typologie T3 est globalement la plus représentée (43% du total des logements sociaux). Viennent ensuite les T2 et T4 (22% chacun du total des logements). Majoritairement concentrés à Poitiers et Chasseneuil-du-Poitou, les T1 ne représentent que 7% de ce total et les T5 et plus, seulement 5%.

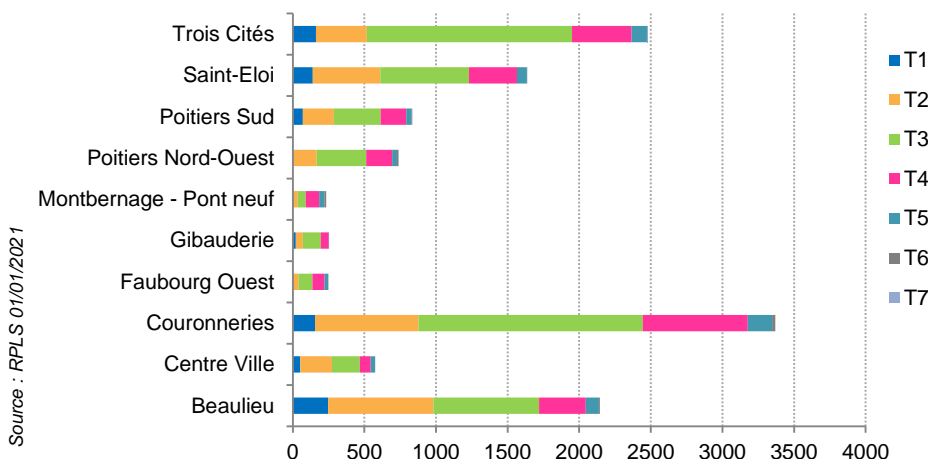
Typologie des logements des bailleurs sociaux par commune



Source : RPLS 01/01/2021

A l'échelle de Poitiers et de ses 4 grands quartiers des Couronneries, Beaulieu, Trois Cités et Saint-Eloi, les typologies T3 sont les plus représentées également (respectivement 44% et 45% du total des logements sociaux). Dans l'ordre, viennent ensuite les typologies suivantes : les T2 (24%), les T4 (20%), les T1 (7%) et les T5 et plus (6%).

Typologie des logements des bailleurs sociaux par quartier de Poitiers

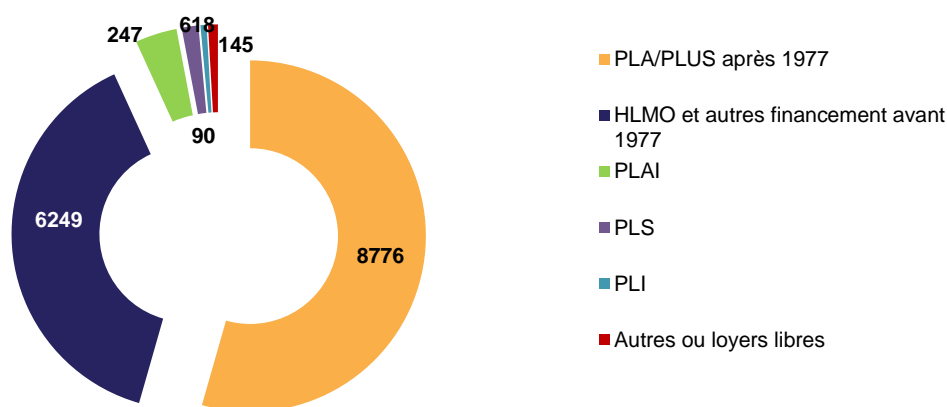


4. Une part majoritaire du parc est « abordable », mais celle-ci est concentrée à Poitiers

Deux types de financements dominent au sein du parc de logements locatifs sociaux « ordinaires » du territoire :

- Les financements d'abord en Prêt Locatif Aidés (PLA) et désormais en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) construits après 1977, qui représentent 54,5% du total
- Les financements en Habitat à Loyer Modéré – Ordinaire de 1960 (HLMO) et autres financements avant 1977, qui en représentent presque 39%

Financement initial des 16125 logements des bailleurs sociaux



Source : RPLS (01/01/2021)

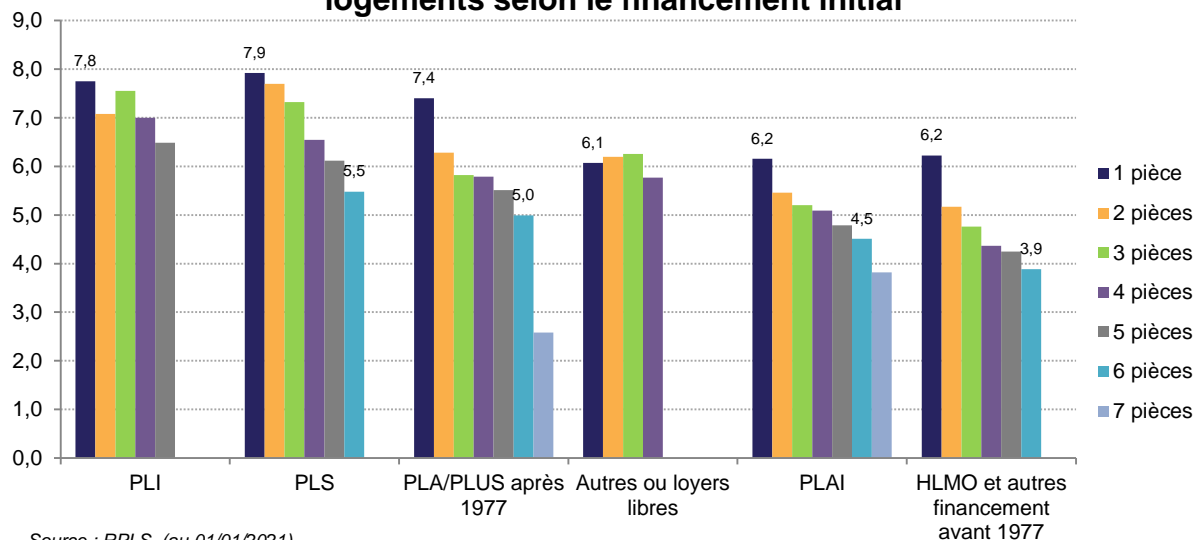
Les logements aux loyers les plus bas sont ceux financés avant 1977 (moyenne de 4.8 €/m² hors charges), et ce quelle que soit la typologie du logement. 92% de ces logements sont situés à Poitiers, et notamment sur les quartiers suivants : Couronneries, Trois-Cités, Bel-Air, Bellejouanne et Beaulieu, qui regroupent 95% des logements aux loyers les plus bas.

Il est à noter que les loyers des logements relevant de ce financement sont situés en dessous de celui des logements « très sociaux », financés en Prêt Locatifs Aidés d'Intégration (5,1€/m² de surface habitable hors charges). Celui des logements sociaux « ordinaires » (Prêt Locatif à Usage Social) est quant à lui de 6€/m² et celui des logements sociaux intermédiaires financés en Prêt Locatif Social et Prêt Locatif Intermédiaire respectivement de 6,9€/m² et 7,1€/m².

A titre de comparaison, un logement locatif privé se louait en 2017 à 10,1€/m² en moyenne de surface habitable/mois sur les 13 communes historiques de Grand Poitiers (ADIL 86 ; observatoire des loyers).

Par ailleurs, quel que soit le financement initial, le loyer moyen par m² diminue avec l'augmentation de la taille des logements.

Répartition des loyers (€/m² hors charges) par typologie de logements selon le financement initial

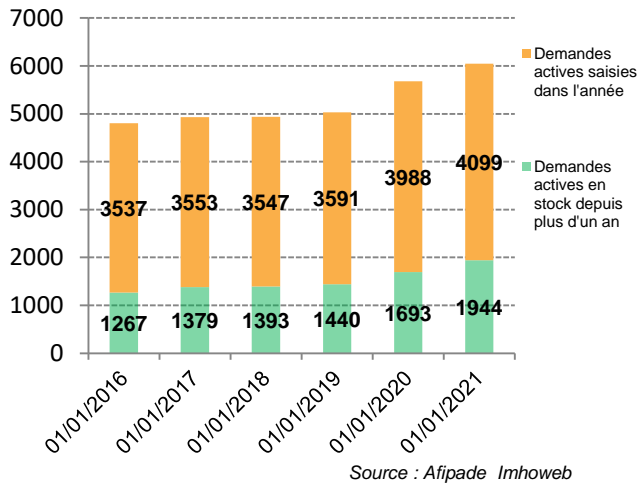


II. Depuis 2016, une moyenne de 5 240 demandeurs souhaitant un logement social sur le territoire de Grand Poitiers

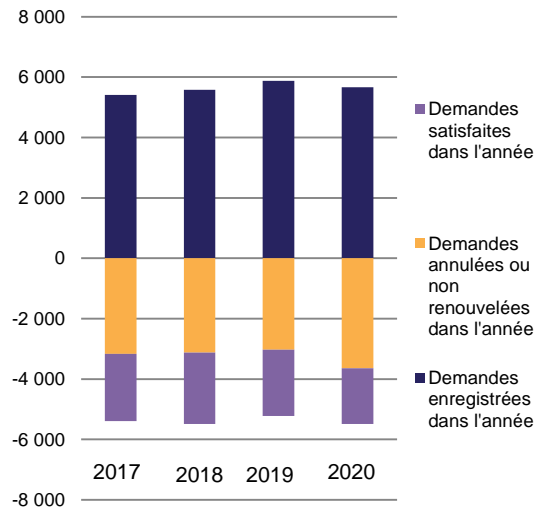
1. Une augmentation du nombre de demandeurs

Depuis 2019, il est constaté une augmentation du nombre de demandeurs de logement social, expliquée à la fois par l'accroissement des demandes en stock datant de plus d'un an, ainsi que de celles actives saisies dans l'année, induisant une baisse des demandes satisfaites dans l'année.

Une augmentation des demandeurs de logement social



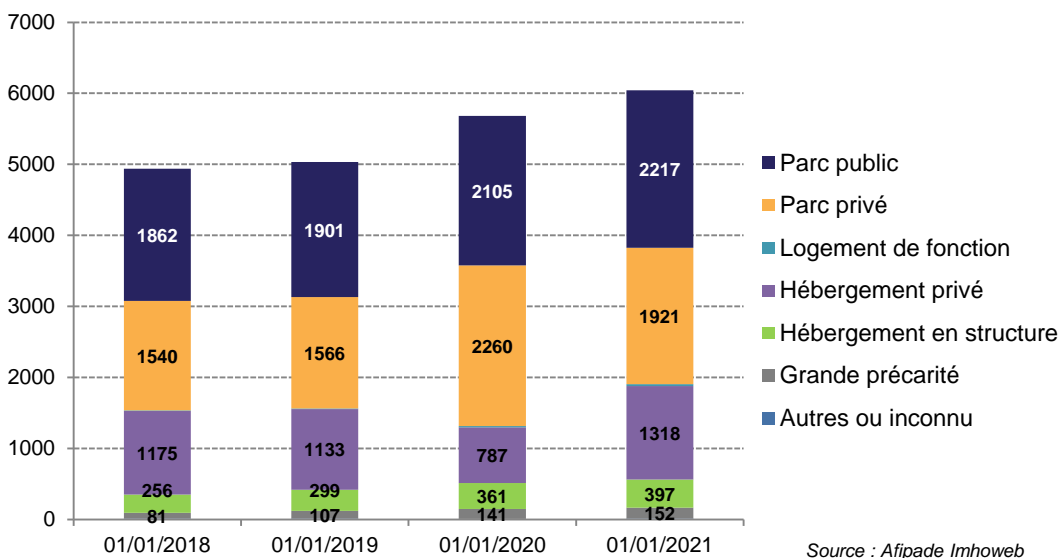
Flux des demandes de logement social sur Grand Poitiers



2. Quelques éléments de caractérisation de la demande (moyenne sur la période 2019-2021)

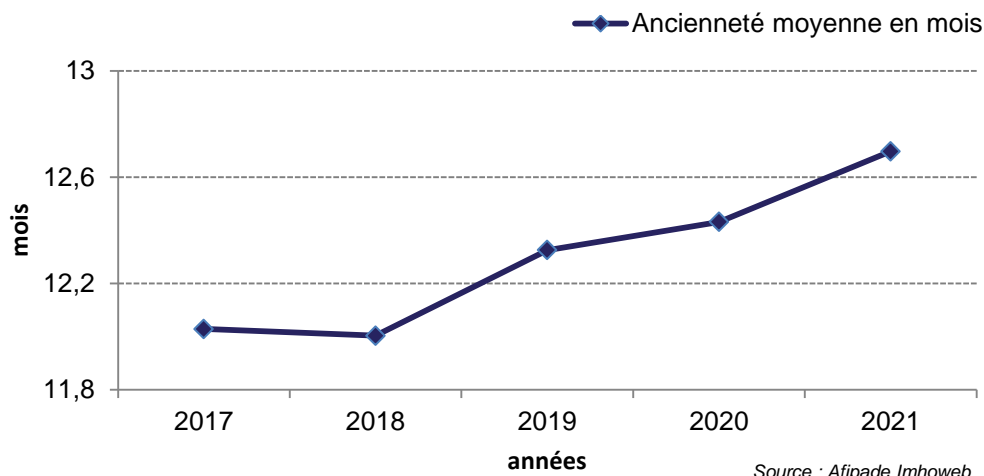
En moyenne, les demandes de mutation représentent 37,5% du total des demandes actives. Comme attesté par le graphique ci-dessous, la structure de cette demande est relativement stable ces quatre dernières années. Les statuts prédominants parmi les demandeurs sont les locataires du parc public et ceux du parc privé.

Statut résidentiel des demandeurs de logement social



L'ancienneté moyenne des demandes en actives est de 12,3 mois (moyenne 2017-2020). Cette dernière est en augmentation lente mais continue, comme l'atteste le graphique ci-dessous.

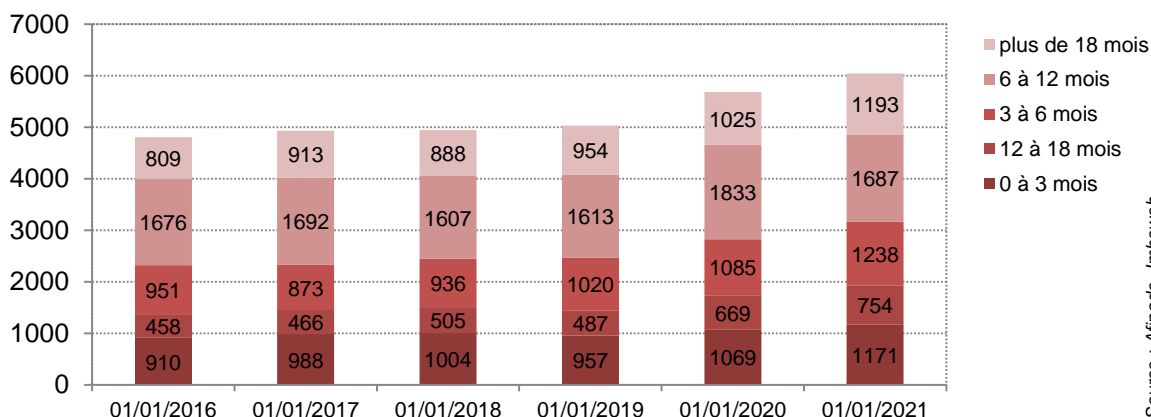
Ancienneté moyenne en mois des demandes actives



Depuis 2016, la part des demandes de plus d'un an est en augmentation (elle représentait 22% en 2014, 26% en 2016 et 32% en 2020). Les profils de ces demandeurs de longue durée sont variés (cumul de difficultés, exigence de leurs choix, etc). Cette évolution traduit une certaine augmentation de la pression de la demande de logement social, tendance qui est d'ailleurs confirmée par l'augmentation corrélée des délais d'attribution et la baisse de la rotation (cf ci-après).

L'instance Technique des Cas Particuliers instituée dans le cadre du précédent PPGD se focalisait sur le traitement des demandes considérées comme anormalement longues (18 mois d'ancienneté ou plus sans proposition ou prospection) et sur les demandes classées en 2^{ème} position plus de deux fois en CALEOL. Un classement de ces demandes était réalisé, de sorte que le jour de l'Instance, seules celles étiquetées comme « oubliées » et celles des ménages avec des besoins et/ou des caractéristiques rendant difficile la réponse à leurs besoins étaient sélectionnées pour réaliser une proposition de logement. Bien que devant évoluer dans son fonctionnement, les demandeurs en délai anormalement long doivent pouvoir continuer à voir leur dossier étudié par cette Instance.

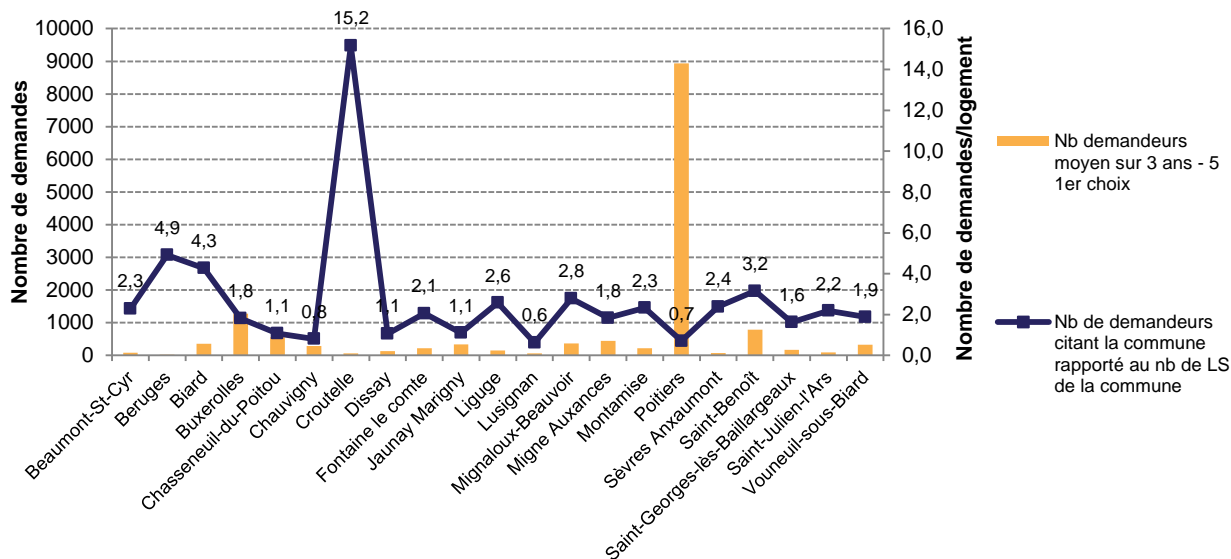
Répartition des demandes de logement social par ancienneté



Poitiers est la commune la plus demandée : elle concentre 59% des demandes en tenant compte des 5 premiers choix. Cela s'explique par l'importance du parc de logement social sur la ville centre. Le graphique ci-après montre cependant que la pression sur cette commune est relativement plus faible que sur d'autres, où le nombre de logements locatifs sociaux ne permet de satisfaire qu'une petite partie de la demande exprimée (sont particulièrement ciblées les communes Béruges et Croutelle, où sont dénombrées en moyenne annuelle, sur la période 2019-2021, 20 et 61 demandes pour un parc de 4 logements chacune, quel que soit le statut de ce

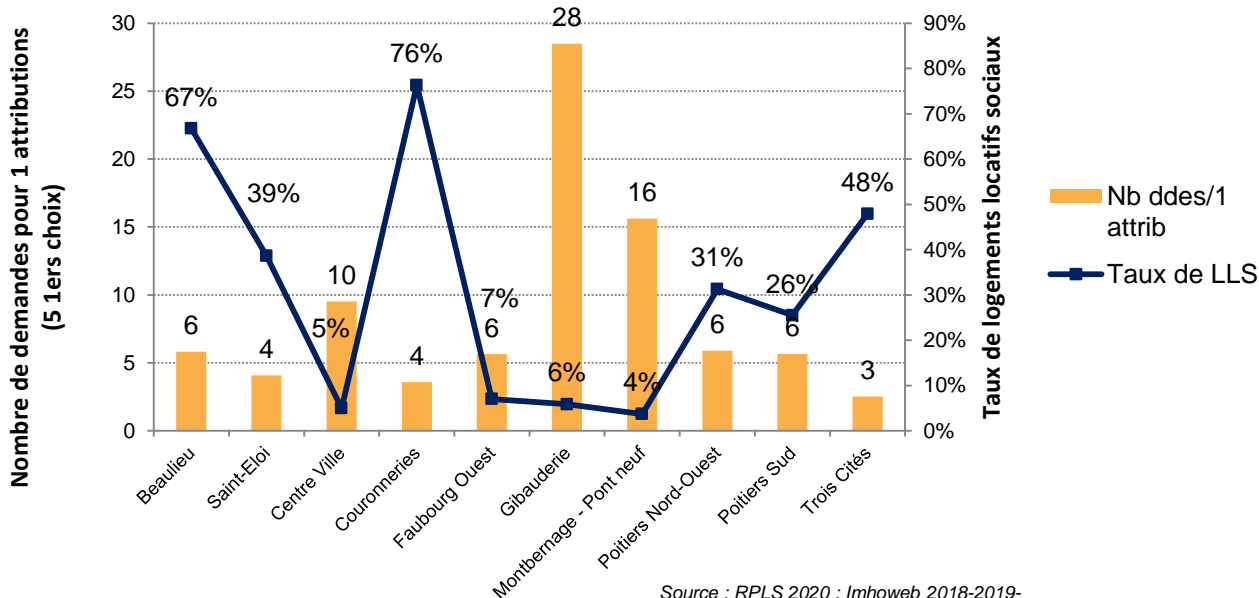
logement (loué ou non).

Communes citées par les demandeurs de logement social



A l'échelle de Poitiers, il est intéressant de constater que les quartiers où les taux de logements sociaux sont les plus importants (Couronneries, Beaulieu, Saint-Eloi, Trois Cités), sont globalement ceux où la demande est la plus faible (5 premiers choix). A contrario, certains secteurs de Poitiers où la demande est forte (Gibauderie, Montbernage-Pont Neuf, et dans une moindre mesure le centre-ville), sont ceux où le taux de logements locatifs sociaux est le plus faible.

Pression de la demande et taux de logement social (secteurs CIA simplifiés)



Source : RPLS 2020 ; Imhoweb 2018-2019-

3. Profils des demandeurs

Sur la période 2019-2021, 48% des demandeurs sont des personnes seules, ce qui est comparable à la part des célibataires dans la population du territoire de Grand Poitiers (45% selon les données INSEE du recensement de la population de 2017). Les familles monoparentales représentent quant à elles 29% des demandeurs et 16% des familles du territoire.

Composition familiale des ménages demandeurs



Source : Afipade Imhoweb (moyenne années 2018-2020)

Trois classes d'âge sont surreprésentées parmi les demandeurs (81% du total) :

- Les 25-39 ans (37%), qui constituent le « cœur » de la demande (âge de mobilité professionnelle, agrandissement des familles). Ils sont surreprésentés par rapport à leur poids parmi l'ensemble de la population Grand Poitiers (18% selon l'INSEE 2017)
- Les 40-54 ans (27% des demandeurs d'un logement social et 17.5% de la population de Grand Poitiers)
- Les moins de 25 ans (18% des demandeurs et 15% de la population des 18-24 ans de Grand Poitiers).

A l'inverse, les plus de 55 ans sont peu nombreux parmi les demandeurs de logement social (18%) par rapport à l'ensemble de la population de Grand Poitiers (30% selon l'INSEE 2017).

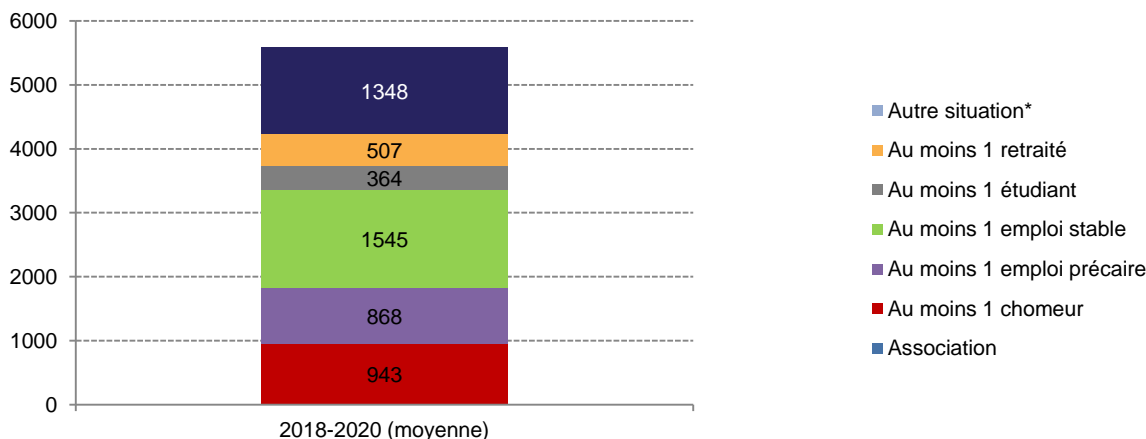
Age de la personne de référence des ménages demandeurs



Source : Afipade Imhoweb (moyenne années 2018-2020)

42% des ménages demandeurs d'un logement social sont composés d'au moins une personne en situation d'emploi ; dans 64% de ces ménages, celle-ci exerce un emploi stable. Les situations d'emplois cachent des disparités de revenus dans la mesure où les emplois exercés ne sont pas tous à temps plein (par exemple en 2020, 35% des ménages dont l'une des personnes était en emploi avait un revenu inférieur au SMIC mensuel).

Activité des ménages (demandeurs et co-demandeurs)

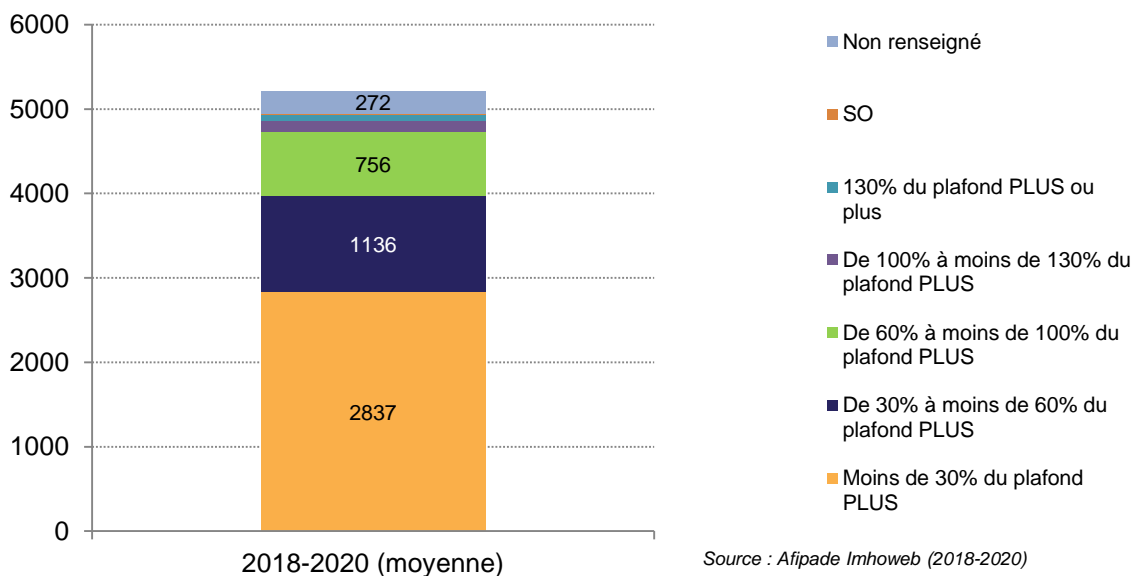


Source : Afipade Imhoweb

*Les autres situations (qui représentent 1348 ménages demandeurs) correspondent aux ménages dont le demandeur et le co-demandeur ne relèvent d'aucune des situations décrites dans le graphique ci-dessus ; ils correspondent souvent à des ménages bénéficiant des minima sociaux

96% des ménages pour lesquels les ressources sont renseignées dans Imhoweb (5,2% de non renseigné non pris en compte) ont des ressources inférieures au plafond PLUS. Les ménages avec des ressources inférieures à 30% du plafond PLUS représentent la part la plus importante (54%), ce qui atteste de la fragilité économique d'une proportion majoritaire des ménages du parc social.

Ressources des ménages demandeurs



Source : Afipade Imhoweb (2018-2020)

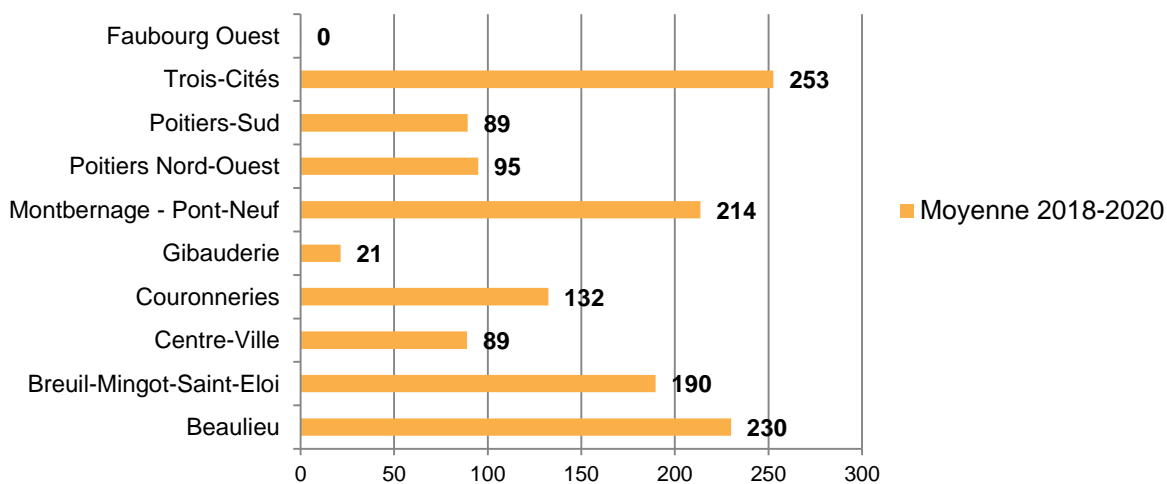
D'après le Porter à connaissance de l'Etat (du 28/01/2021), 51,8% des demandeurs sont assimilables à des publics prioritaires au titre de l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et 22,7% sont des publics du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Vienne (PDALHPD) 2017-2021 (qui représente une « sous-catégorie » des publics prioritaires du CCH, essentiellement définie à partir un critère cumulatif relatif aux ressources, inférieures aux plafonds PLAI, avec quelques exceptions : sortie de prostitution, d'un appartement de coordination thérapeutique, victime de viol ou d'agression sexuelle à son domicile ou ses abords etc).

III. Depuis 2018, une moyenne d'environ 1 960 attributions annuelles

1. Quelques éléments descriptifs du parc attribué

En moyenne sur 3 ans (2018-2020), 1 963 logements ont été attribués annuellement. 73% des attributions ont été réalisées à Poitiers, selon la répartition ci-dessous présentée. Les quatre grands quartiers (Couronneries, Breuil Mingot-Saint-Eloi, Beaulieu et Trois Cités) représentent 56% des attributions totales sur la période.

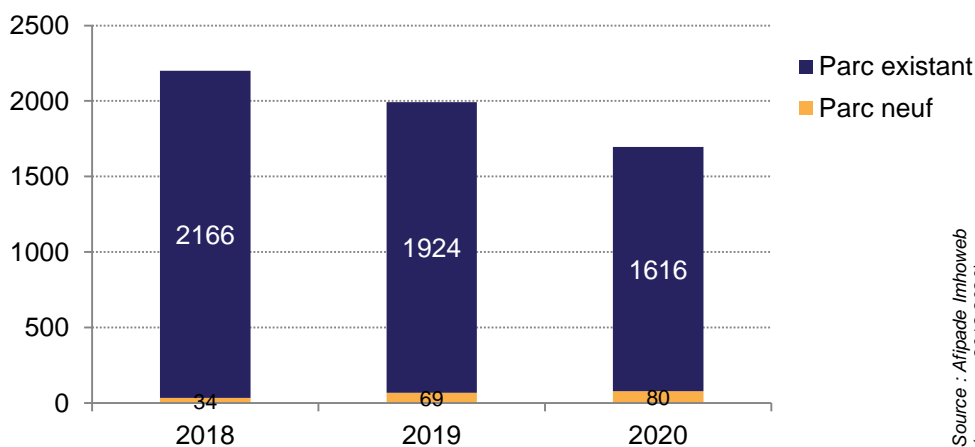
Répartition des attributions sur les quartiers de Poitiers



Source : Imhoweb

Le nombre d'attributions est en baisse régulière (-9% d'attribution entre 2018 et 2019 et -15% entre 2019 et 2020). Ce constat est à mettre au regard du nombre de demandeurs, en augmentation sur la même période.

Evolution des logements attribués



Source : Alipade Imhoweb
(moyenne 2018-2020)

Cette évolution révèle une diminution constante du taux de rotation² dans le parc existant ces dernières années : alors qu'il était de 16% en 2013 (13 communes), il est passé à 14% en 2014 (13 communes), à 13% en 2018, puis à 12% en 2019 et enfin à 10% en 2020. Ce constat est le

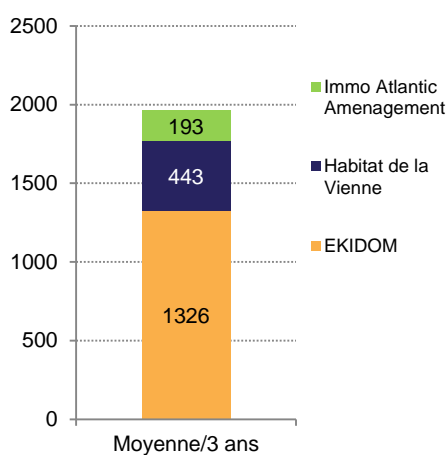
² Le taux de rotation est un taux obtenu en divisant le nombre d'attribution sur une année/parc social existant (exclusion du parc neuf).

signe d'un marché qui se tend ; tendance qui pourrait se confirmer avec la prolongation des effets de la crise sanitaire due au Covid 19 ces prochaines années. Cette rotation moyenne varie cependant selon le bailleur social, la typologie du bien, le loyer du logement et sa localisation.

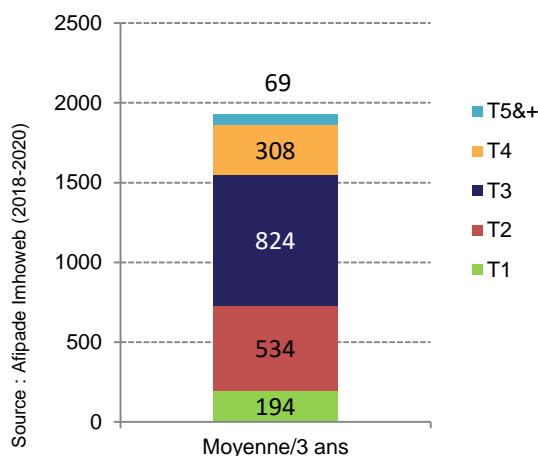
Les graphiques ci-dessous donnent des éléments d'information sur les caractéristiques des logements attribués en moyenne ces 3 dernières années :

- 67.6% des attributions ont été réalisées par l'Office Public de l'Habitat de Grand Poitiers qui dispose du parc de logement social le plus important sur le territoire (68% du parc)
- 81,5% des logements attribués sont des petites typologies T1 à T3
- 85% des logements attribués sont des appartements
- 93% des logements attribués sont des logements PLUS.

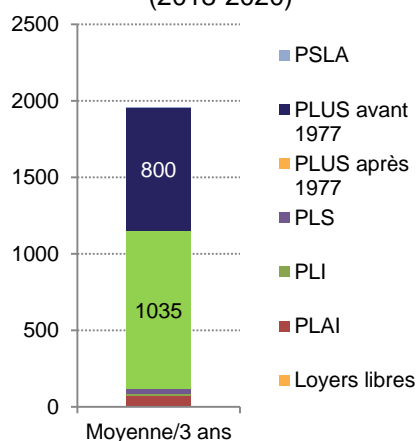
Répartition moyenne des attributions par bailleur (2018-2020)



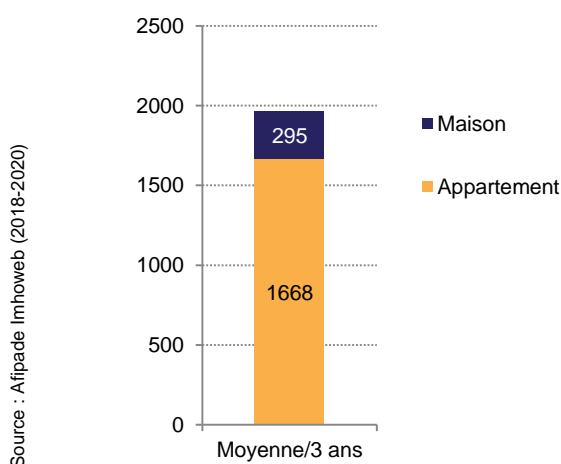
Typologies des logements attribués (2018-2020)



Type de financement des biens attribués (2018-2020)



Type de logement attribué (2018-2020)



2. Profil des ménages attributaires

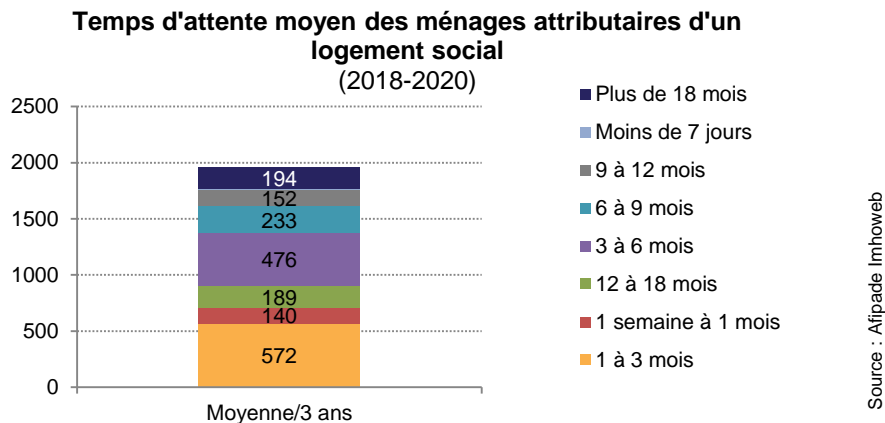
23% des attributions sont réalisées à destination des ménages en mutation, alors que ces derniers représentent 37% des demandeurs, en moyenne ces trois dernières années.

Les statuts résidentiels « dominants » des ménages attributaires sont les suivants (cf tableau ci-après) :

- Les locataires HLM (autrement dit les mutations dans le parc social) et du parc privé à parts égales (23%) ; ces derniers représentent une part comparable à leur poids parmi les demandeurs (22%)
- Les personnes hébergées chez leurs parents ou enfants (18% des attributaires contre 13% des demandeurs)
- et les personnes hébergées chez un particulier (16% des attributaires contre 11% des demandeurs).

Statut résidentiel précédent <i>Source : Afipade Imhoweb (18-20)</i>	ATTRIBUTAIRES		DEMANDEURS	
	Moyenne/ 3 ans	Part/total	Moyenne/ 3 ans	Part/total
Locataire HLM	460	23%	2074	37%
Locataire parc privé	445	23%	1254	22%
Hébergé chez les parents ou les enfants	363	18%	749	13%
Hébergé chez un particulier	323	16%	591	11%
Hébergé dans une structure d'hébergement	96	5%	207	4%
Propriétaire occupant	53	3%	221	4%
Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire	51	3%	180	3%
Résidence étudiant	46	2%	60	1%
Non précisé	39	2%	11	0%
Logé en logement-foyer, en résidence sociale ou en pension de famille	38	2%	74	1%
Sans abri ou abri de fortune	22	1%	84	2%
Logement de fonction	8	0%	19	0%
Hébergé à l'hôtel	7	0%	7	0%
Camping, Caravaning	4	0%	16	0%
Hébergé dans un centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel	4	0%	8	0%
Résidence hôtellerie à vocation sociale	1	0%	4	0%
Occupant sans titre	1	0%	21	0%
Logé en habitat mobile	0	0%	5	0%
TOTAL	1963	100%	5585	100%

Sur la période 2016-2020, le temps d'attente moyen pour obtenir un logement est d'environ 7,5 mois. 37% des attributaires (année 2018-2020) ont attendu moins de trois mois.



Ce délai moyen varie selon le statut résidentiel antérieur. Il est en moyenne de 11,5 mois pour les attributaires en mutation (délai le plus long), de presque 9 mois pour les locataires du parc privé. Il est en revanche inférieur à 6 mois pour les attributaires précédemment hébergés (hôtel, chez un particulier, chez un membre de la famille, centre départemental de l'enfance ou de la famille), sauf pour les attributaires précédemment en structure d'hébergement, où ce délai est en moyenne de 9 mois. Ce dernier constat peut s'expliquer par la croissance du nombre de personnes hébergées en attente d'un logement.

Ce délai varie également selon la typologie du logement (il dépasse 11 mois pour les T5, moins nombreux sur le territoire). Le faible délai moyen d'attente constaté pour les petites typologies (T1/T2) n'est pas révélateur de disparités selon les secteurs du territoire. Ainsi, en 2020, les délais d'attribution sur les 2 communes où le nombre d'attribution de T1 était le plus important, Poitiers et Chasseneuil-du-Poitou (représentant respectivement 58% et 32% de ces attributions), était respectivement de 1,8 mois et 10,5 mois. Les attributions de T2 sont également majoritairement concentrées sur ces deux communes (72% et 9% du total des attributions de cette typologie), pour des délais moyens d'attribution qui étaient respectivement de 3,9 et 8,3 mois en moyenne.

Enfin, ce délai moyen d'attribution varie selon la commune du bien. En 2020, pour les 4 communes prédominantes dans les attributions de cette année, ces délais sont les suivants :

- Poitiers : 8,7 mois (70% des attributions)
- Chasseneuil-du-Poitou : 3,2 mois (7,5% des attributions)
- Buxerolles : 7,7 mois (3,5% des attributions)
- Saint-Benoit : 10,2 mois (3,1% des attributions).

Pour ces communes, ces délais sont comparables à ceux constatés en 2019, bien qu'il soit d'un mois inférieur pour Poitiers (7,3 mois) et Chasseneuil-du-Poitou (2,1 mois).

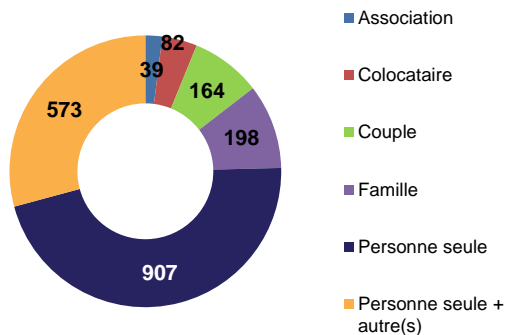
Les compositions familiales les plus représentées parmi les attributaires sont les mêmes que celles des demandeurs, dans leur ordre d'importance :

- Les personnes seules : 48% des demandeurs et 46% des attributaires
- Les personnes seules + autre(s) : 29% des demandeurs et des attributaires
- Les familles : 12% des demandeurs et 10% des attributaires).

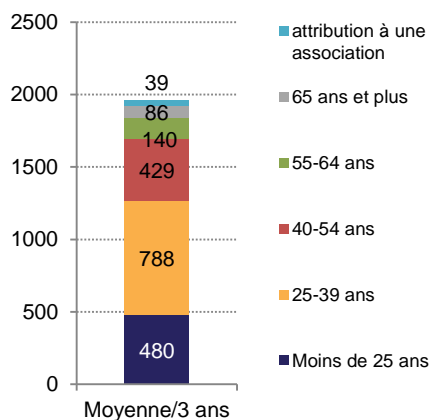
Par ailleurs :

- 65% des attributaires ont moins de 30 ans (55% des demandeurs)
- 62% ont des ressources inférieures à 30% du plafond PLUS.

Composition familiale des ménages attributaires (2018-2020)

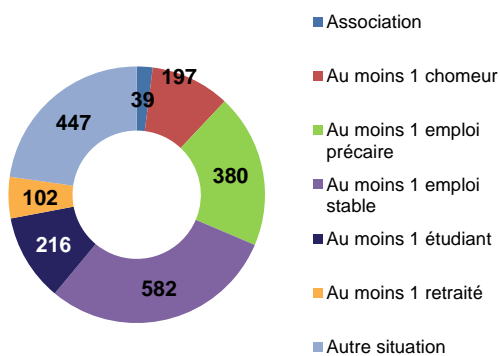


Âge de la personne référente des ménages attributaires (2018-2020)

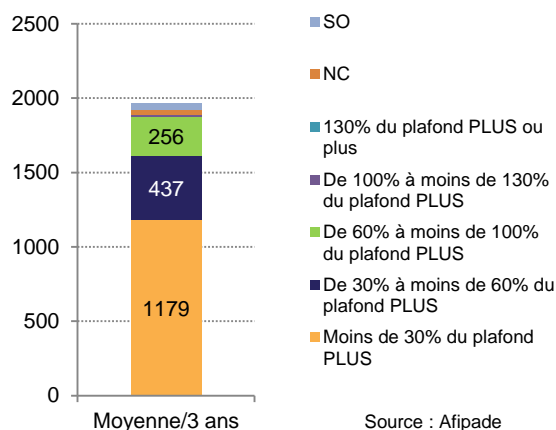


Source : Afipade Imhoweb (2018-2020)

Activité des demandeurs et co-demandeurs des ménages attributaires (2018-2020)



Ressources des ménages attributaires (2018-2020)



Source : Afipade

D'après le Porter à connaissance de l'Etat, en 2020, les attributions aux publics prioritaires au titre de l'article L 441-1 du CCH représentent 60,4% des attributions (contre 43,75% attendus réglementairement) et 29,9% à des publics du PDALHPD (hors associations, contre un attendu réglementaire de 25%-30% au titre du contingent Préfectoral).

Ces parts sont plus importantes :

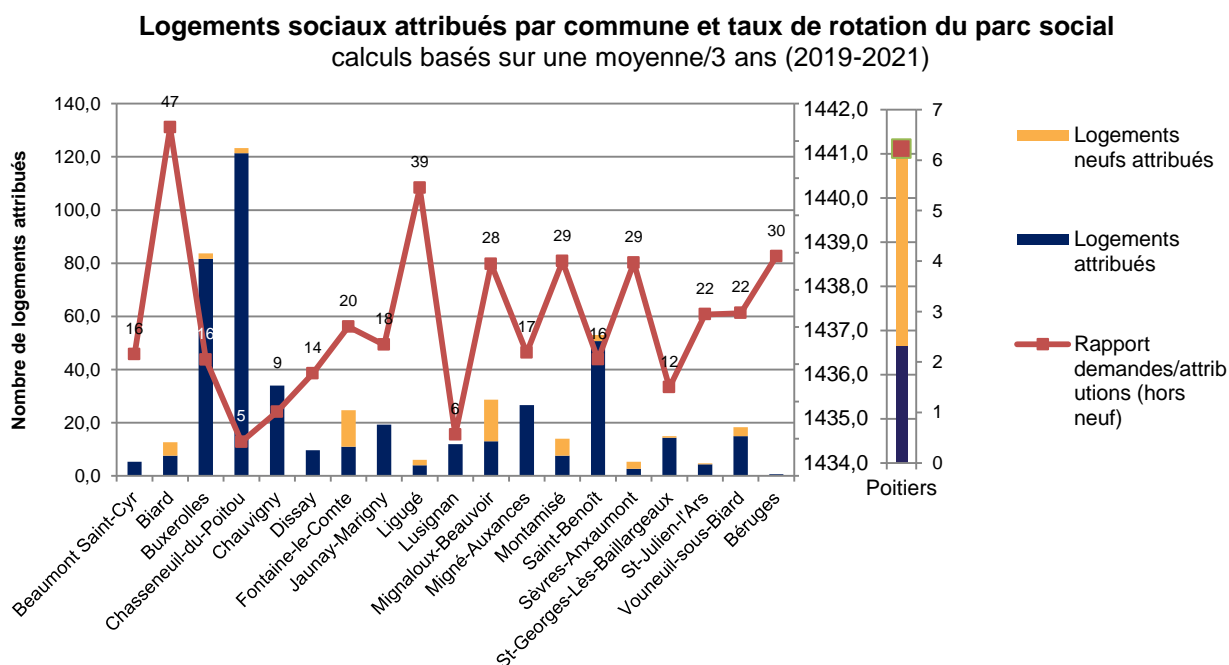
- sur la commune de Poitiers (64,7% des attributions pour les publics prioritaires au titre de l'article L 441-1 CCH et 35,6% pour le public PDALHPD)
- au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville – QPV – (68,9% des attributions pour les publics prioritaires L 441-1 du CCH – contre 58,6% hors QPV – et 40,9% des publics du PDALHPD – contre 27,6% hors QPV).

3. Une concentration des attributions sur la ville de Poitiers, avec des délais moyens d'attribution moins élevés que la moyenne des communes en déficit SRU

La commune de Poitiers concentre 59% des demandes de logement social (5 premiers choix de commune) et 75% des attributions (moyenne sur 3 ans), mais la pression de la demande y est moins forte que sur d'autres communes (cf.graphique ci-dessous). Ainsi à Poitiers, sont dénombrées en moyenne 6 demandes (5 premiers choix) pour une attribution.

C'est à Chasseneuil-du-Poitou que la pression de la demande est la moins forte (5 demandes pour une attribution). Cela s'explique par un taux de rotation élevé sur le parc de petits logements du Futuroscope.

Plusieurs communes sont quant à elles confrontées à une forte pression de la demande, expliquée par plusieurs facteurs liés, tels que leur attractivité et leur proximité à Poitiers, la faiblesse du parc en volume, un faible taux de rotation. On dénombre par exemple 47 demandes pour 1 attribution à Biard (84 logements locatifs sociaux), 39 à Ligugé (60 logements), 30 à Béruges (4 logements), etc...



IV. Quel(s) profil(s) des occupants du parc social ?

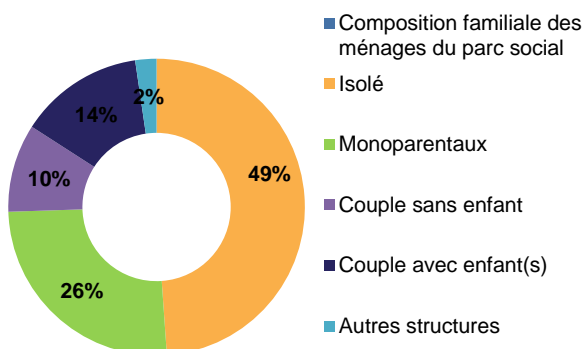
Les données sur l'occupation du parc social proviennent de l'enquête nationale d'occupation du parc social (OPS) réalisée tous les 2 ans par les bailleurs sociaux auprès de leurs locataires. Les derniers résultats disponibles sont ceux de l'enquête 2018. Cette enquête permet de récolter des données sur les ménages locataires : composition familiale, nombre et âge des occupants, activité des majeurs (sans possibilité de distinguer les différentes situations de sans emploi autres que les retraités), ressources en fonction des plafonds HLM. Les données sont disponibles pour l'ensemble des occupants et pour les "emménagés récents" (emménagés depuis l'enquête précédente, c'est-à-dire au cours des 2 dernières années).

1. Éléments globaux sur le profil des ménages occupants

Les graphiques ci-après relèvent quelques caractéristiques concernant l'occupation du parc social (chiffres basés sur un taux de couverture de 96% du total des logements sociaux référencés dans RPLS 2018) :

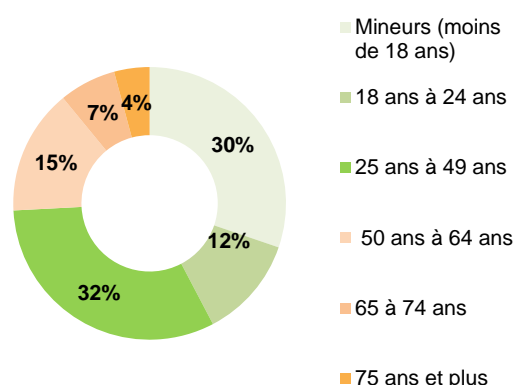
- Un nombre élevé de personnes isolées (49%) et de familles monoparentales (26% contre 19% de l'ensemble des familles de Grand Poitiers selon les données INSEE 2017)
- Une part élevée des jeunes (moins de 25 ans) parmi le total des titulaires de bail (42%, contre 15% de la population de Grand Poitiers)
- 93% de ménages occupants avec des ressources inférieures aux plafonds PLUS, et un taux de ménages avec des ressources < 40% du plafond PLUS élevé (52% en 2018 contre 44% en 2014) et de 68% chez les emménagés récents, signe d'une certaine augmentation de la pauvreté au sein du parc social
- Une part prépondérante d'occupants ayant un emploi (49%), bien que le taux de chômage soit élevé 11%.

Composition familiale des ménages du parc social
(non renseigné : 12%)

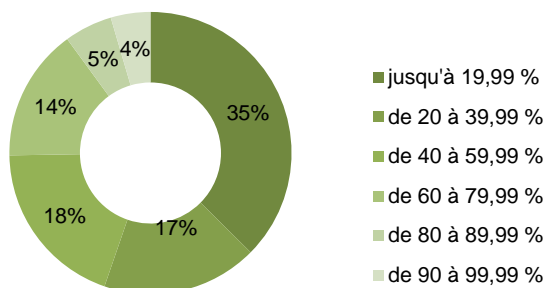


Source : OPS 2018

Occupants du parc social selon leur âge

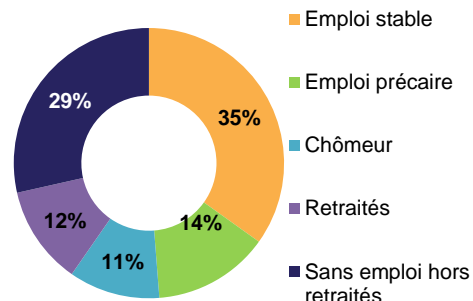


**Ressources des ménages occupants
en % des plafonds PLUS**



Source : OPS

**Nature de l'activité professionnelle
des personnes majeurs des
ménages du parc social
(non renseigné : 30%)**



2. Des disparités territoriales de l'occupation du parc social

En dehors du cas de la commune de Poitiers, des spécificités liées aux occupants du parc social ressortent de l'analyse des données selon les communes, parmi lesquelles :

- A Buxerolles : une part importante de ménages avec des ressources inférieures à 40% du plafonds PLUS (53%), de chômeurs (14%), de sans emploi (29%)
- A Chasseneuil-du-Poitou : les occupants du parc social majoritairement composé de T1 et T2, sont essentiellement des étudiants, ce qui explique que : 67% des ménages ont des ressources inférieures à 40% du plafonds PLUS, 48% ont moins de 24 ans dont 38% ont de 18 à 24 ans et seulement 13% ont des enfants
- Pour l'ensemble des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (Beaulieu, Bel Air, Couronneries et Trois Cités) : il est à noter que 42,8% des ménages ont des revenus inférieures à 40% du plafond PLUS et c'est le cas de 60,9% des emménagés récents (respectivement 40,3% et 55,9% à l'échelle de l'EPCI), 11,5% de chômeurs (10,9% au niveau de Grand Poitiers) et seulement 40,3% de ménages avec un emploi (48,8% à l'échelle de Grand Poitiers).

Orientations et programme d'actions en matière de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

I. ACCUEIL ET INFORMATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL

1. Organisation du service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social

Le service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social est rendu par de nombreux guichets organisés en réseau. La liste des guichets ci-après présentés, notamment ceux relevant des niveaux 2 et 3, n'est pas figée, l'objectif étant qu'elle s'étoffe ces prochaines années.

La répartition territoriale des guichets assurant le service d'accueil et d'information des demandeurs doit **permettre à chaque citoyen d'avoir accès à un lieu d'information.**

Les services internes de la communauté urbaine de Grand Poitiers assurent le rôle de tête de réseau. Les missions de cette "tête de réseau" sont :

- Coordonner le fonctionnement de l'ensemble des guichets pour optimiser le service rendu aux usagers,
- Animer le réseau des guichets, afin de permettre des échanges sur les pratiques, la définition collective et la mise en œuvre de pistes d'amélioration, etc.,
- S'assurer du respect d'engagements par chacun des guichets, traduits dans la convention intercommunale d'accueil et d'information des demandeurs de logement social dont ils sont signataires. Définie collectivement, cette dernière vise à harmoniser la nature et le contenu de l'information délivrée par ces guichets. Ces derniers rendent les services suivants selon le type de structure qui les porte :

Mission réalisée	
Mission non réalisée	

Guichets / services d'enregistrement (structures adhérentes à l'AFIPADE) – niveau 3


<p align="center">GUICHETS DE NIVEAU 3</p>	<p>Bailleurs sociaux (sièges, agences ou antennes) Grand Poitiers Mairies ou CCAS adhérents à l'AFIPADE DDT de la Vienne Action Logement</p>	<p>demandedelogement86.fr</p>
<p>Accueil, orientation et information (et réorientation pour autres)</p>		
<p>Information sur l'existence de demandedelogement86.fr et/ou distribution du CERFA, accompagnement pour son remplissage et vérification</p>		
<p>Saisie des demandes dans Imhoweb au plus tôt (délai de 2 semaines suite dépôt), avec numérisation et attachement au dossier des pièces justificatives fournies</p>		<p>OUI, mais guichet non concerné par les délais (la demande est enregistrée directement par le demandeur).</p>
<p>Information des demandeurs sur l'état d'avancement de leurs demandes</p>		

GUICHETS DE NIVEAU 3	Bailleurs sociaux (sièges, agences ou antennes) Action Logement	Grand Poitiers Mairies ou CCAS adhérents à l'AFIPADE DDT de la Vienne	demandedelogeme nt86.fr
Modifications, renouvellement et mises à jour des dossiers des demandeurs			
Réception à leur demande des demandeurs de logements sociaux salariés du privé qui le souhaitent pour vérifier la cohérence de leur projet			
Instruction des demandes : demande pièces complémentaires, positionnement candidats sur logements, proposition de logements, organisaion de visites, préparation CALEOL, etc	OUI Pour Action Logement, uniquement pour les demandes des salariés du privé validées par les entreprises, en lien avec les bailleurs et sur le contingent d'Action Logement.		
Réception à leur demande des demandeurs de logements sociaux salariés du privé qui le souhaitent pour vérifier la cohérence de leur projet (cf. chapitre "Enregistrement de la demande" ci-dessous)			

Guichets d'accueil et d'information – niveau 2

GUICHETS DE NIVEAU 2	Certaines communes ou CCAS non adhérents à l'AFIPADE	ADIL 86, PIMMS, Croix Rouge, ADAPDV, Audacia, service habitat jeunes	SIAO
Accueil, orientation et information des personnes souhaitant déposer une demande de logement social, en lien avec leurs autres besoins (et réorientation vers une autre structure adaptée pour les autres types de demandes qui pourraient se présenter)			OUI (personnes déposant une demande d'hébergement et relevant du logement autonome) et sortants des structures d'hébergement relevant du logement autonome).
Information des demandeurs de l'existence du site demandelogement86.fr et/ou distribution du formulaire de demande de logement social CERFA, accompagnement pour son remplissage et vérification du bon renseignement des différentes rubriques			
Renvoi des demandeurs vers un guichet d'enregistrement pour la saisie de leur dossier			
Sollicitation des bailleurs au sujet de certaines situations si nécessaire			

Guichet apportant une « information minimale » - niveau 1

<p>GUICHETS DE NIVEAU 1</p>	<p>Mairies du territoire de Grand Poitiers ne relevant pas des deux précédents niveaux (2 et 3)</p> <p>Mairies de quartiers</p> <p>Associations ou structures suivantes : Le Toit du Monde, Maison Départementale des Solidarités, Centre Régional Information Jeunesse, Maison Locale d'Insertion, COALLIA, FSL86</p>
<p>L'information sur la demande de logement social n'est pas leur fonction première, mais elles peuvent être amenées à renseigner les usagers sur ces questions</p>	

La définition et la mise en place d'un lieu d'accueil commun, proposant un niveau de service amélioré (fonction de conseil, d'aide aux démarches et, le cas échéant, d'orientation vers un accompagnement personnalisé) et au fonctionnement duquel concourraient les organismes bailleurs, l'Etat, Grand Poitiers et Action Logement, était une proposition suggérée d'être étudiée dans un second temps par le précédent Plan (2016-2021). Cette création était conditionnée à l'analyse du fonctionnement du réseau de guichets mis en place. Compte tenu de l'évaluation positive du fonctionnement du service d'accueil et d'information des demandeurs de Grand Poitiers, dont le maillage en guichets s'est densifié au fil des ans, la mise en place d'un lieu d'accueil commun n'apparaît pas prioritaire.

Fiches actions

Action 1.1 : Dans la poursuite de la création d'un service d'accueil et d'information dans le cadre du précédent Plan :

- **Faire vivre ce service en animant le réseau existant**, en organisant des sessions de formation/information à destination des guichets de niveaux 2 et 3 du service d'accueil et d'information des demandeurs, en appui sur « une boîte à outils numérique » alimentée par Grand Poitiers et mise à jour autant que nécessaire (contenu de la « boîte à outils numérique » décrite dans la convention relative à l'organisation et au fonctionnement du service d'accueil et d'information des demandeurs). Il s'agit de permettre aux guichets d'accompagner au mieux et de manière harmonisée le public souhaitant des informations sur le logement social et les demandeurs effectifs d'un logement social, dans l'optique d'un égal accès à l'information pour l'ensemble des habitants.
- **Veiller particulièrement aux conditions d'accueil des personnes en situation de handicap et aux personnes fragiles ayant besoin d'accompagnement**
- **Veiller à étoffer le service d'accueil et d'information existant de nouveaux guichets**, notamment ceux relevant des niveaux 2 et 3, dans l'optique d'un renforcement de l'adéquation des besoins à la répartition territoriale des guichets et former les agents assurant l'accueil du demandeur.

Calendrier : tout au long de la durée du PPGD.

Partenaires de l'action : l'ensemble des partenaires participant au service d'accueil et d'information des demandeurs.

Action 1.2 : Actualiser la « Convention d'Accueil et d'Information des demandeurs d'un logement social » prenant fin en 2021, qui, comme la précédente, devra être signée et respectée par tous les guichets, afin d'harmoniser leurs pratiques.

Calendrier : Avant fin 2021.

Partenaires de l'action : l'ensemble des partenaires participant au service d'accueil et d'information des demandeurs.

Action 1.3 : Réaliser annuellement un bilan du fonctionnement du service d'accueil et d'information des demandeurs, et proposer éventuellement à cette occasion des ajustements.

Calendrier : Annuellement sur la durée du PPGD.

Partenaires de l'action : l'ensemble des partenaires participant au service d'accueil et d'information des demandeurs.

2. Contenu de l'information et modalités de délivrance de celle-ci au public et aux demandeurs de logement social

La convention relative au fonctionnement du service d'accueil et d'information des demandeurs apporte des précisions quant à la répartition des informations à fournir parmi celles listées ci-dessous, par niveau de guichet.

Information « indirecte » du public et des demandeurs, hors du champ du système de la cotation de la demande de logement social :

Une information générale concernant les règles et les conditions d'accès à un logement social, les démarches à effectuer pour déposer une demande et les pièces justificatives exigibles, la liste des guichets d'enregistrement, les étapes du traitement de la demande et les personnes morales intervenant dans le processus d'attribution, les grandes caractéristiques du parc de logement social, quelques éléments sur la satisfaction des demandes, sont mis à disposition du public via plusieurs supports de communication :

- Une plaquette papier "grand public", dont l'information est complémentaire à la page du site internet de Grand Poitiers à partir de laquelle la télécharger ;
- Le site Internet grand public "demandedelogement86.fr" ;
- Les sites Internet des différents partenaires (bailleurs, collectivités...).

Une information plus détaillée, concernant notamment les caractéristiques du parc social, les modalités d'instruction des demandes, le repérage et le traitement des situations nécessitant un accompagnement social ou une réorientation vers un dispositif d'hébergement, les lieux d'information complémentaires existants (ADIL86, associations de locataires...), les conséquences d'un éventuel refus des offres de logements faites à la suite d'une décision d'attribution de la CALEOL (notamment lorsque le logement a été proposé au titre du droit au logement opposable), etc., est mise à disposition par Grand Poitiers auprès de tous les guichets d'accueil et d'information via « une boîte à outils » numérique, afin qu'ils puissent répondre précisément aux questions des demandeurs et que l'information fournie soit la même partout.

Information « indirecte » du public et des demandeurs, spécifique sur la cotation :

Une information générale concernant le principe de la cotation de la demande de logement social, les critères et leur pondération territorialisée à l'échelle de Grand Poitiers, les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande et la nature de ces effets, sera mise à disposition du public, via a minima une information sur :

- La plaquette papier "grand public", dont l'information pourra être partagée avec le site internet de Grand Poitiers permettant de la télécharger ;
- Le site Internet grand public "demandedelogement86.fr" ;
- Les sites Internet des guichets d'enregistrement (les bailleurs sociaux, etc)
- Une boîte à outils diffusée numériquement et mise à jour autant que nécessaire par Grand Poitiers auprès de tous les guichets

Une information plus détaillée permettant au demandeur de connaître sa cotation en temps réel, d'apprécier le positionnement relatif de sa demande par rapport aux autres demandes, ainsi que le délai d'attente moyen constaté, pour une typologie de logement et une localisation analogue à celles demandées, sera mise à disposition des demandeurs, via :

- Une contribution sur l'espace personnel de chaque demandeur sur le site Internet "demandedelogement86.fr" ;
- Un relai vers le site demandedelogement86 au sein du site internet de Grand Poitiers et celui des guichets d'enregistrement. Ce relai s'accompagnera d'une contextualisation précisant la possibilité d'accéder à ces informations sur la cotation au sein de l'espace personnel de chaque demandeur. Il sera également fait mention de la possibilité de les obtenir en se rapprochant de l'un des guichets d'enregistrement de niveau 3.

Information « directe » des demandeurs :

Les guichets d'enregistrement ont accès aux dossiers des demandeurs et sont en mesure de les informer individuellement sur les données les concernant et sur les étapes du traitement de leur demande :

- Contenu du dossier et modifications apportées ;
- Cotation de leur demande et le rôle de cette cotation (aide apportée dans le processus d'instruction et lors des CALEOL), positionnement relatif de leur demande par rapport aux autres demandes, ainsi que le délai d'attente moyen constaté pour une typologie de logement et une localisation analogue à celui demandé ;
- Caractère prioritaire de la demande (réservation préfectorale, commission de médiation DALO...);
- Prospections passées ou en cours ;
- Passage en CALEOL et décisions des CALEOL.

Ces informations sont également disponibles directement sur le site Internet grand public "demande delogement86.fr", grâce à des identifiants individuels.

Fiches actions

Action 1.4 : Dans la poursuite du précédent Plan, actualiser annuellement puis mettre à disposition du grand public une information générale harmonisée, neutre et gratuite sur l'accès au logement social et le système de cotation, via une plaquette d'information papier, le site Internet grand public "demandedelogement86.fr" et les sites Internet des différents partenaires.

Calendrier : Actualisation de la plaquette annuellement et diffusion à partir du mois de mars de chaque année, et mise à jour des pages Internet en fonction des besoins et a minima annuellement en parallèle de la diffusion de la plaquette.

Partenaires de l'action :

Définition du contenu de la plaquette d'information : a minima Grand Poitiers, Etat, communes, bailleurs sociaux, URHLM Nouvelle Aquitaine – délégation de Poitiers.

Mise en page et impression de la plaquette d'information : Grand Poitiers.

Diffusion de la plaquette d'information : ensemble des structures participant au service d'accueil et d'information des demandeurs.

Alimentation et actualisation des sites internet : Grand Poitiers, l'URHLM Nouvelle Aquitaine – délégation de Poitiers, l'AFIPADE (pour le site demandelogement86.fr), les bailleurs sociaux et l'ensemble des structures partenaires, en fonction de leur rôle au sein du service d'accueil et d'information et du niveau d'information diffusé sur leur site Internet, en lien avec leurs missions.

Action 1.5 : Actualisation autant que nécessaire du contenu de « la boîte à outils » contenant un ensemble d'éléments à mettre à disposition des guichets pour une information complète des demandeurs. Ces éléments seront disponibles via un téléchargement des documents qu'elle contient, se substituant à un envoi courriel de son contenu par Grand Poitiers.

Calendrier : Actualisation a minima annuelle.

Partenaires de l'action : Les guichets de niveaux 2 et 3 participant au service d'accueil et d'information des demandeurs sont ciblés pour la diffusion de la boîte à outils.

II. COTATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

En moyenne, ces dernières années, un peu moins de 2000 attributions de logements locatifs sociaux ont été réalisées annuellement. La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique de 2018 rend obligatoire avant le 1^{er} septembre 2021, la mise en place sur le territoire de Grand Poitiers, d'un système de cotation de la demande de logement social. Ce dernier consiste à attribuer des points aux dossiers des demandeurs d'un logement social en fonction de critères objectifs renseignés lors du dépôt de leur demande, ou postérieurement, au moment de la compléter (critères du formulaire CERFA). Il doit permettre essentiellement :

- D'assurer une meilleure lisibilité et une plus grande transparence du processus d'instruction et d'attribution des logements locatifs sociaux
- D'organiser la file d'attente des demandeurs, grâce à un système de critères objectifs, partagés et pondérés, définis à partir des éléments renseignés dans le formulaire CERFA de demande de logement social
- A chaque demandeur de mieux évaluer sa situation par rapport aux autres
- De faire remonter les demandes « oubliées »

Cet outil constitue **une aide à la décision** d'attribution et peut permettre d'aiguiller la sélection des demandeurs d'un logement social à deux niveaux :

- Lors de l'instruction réalisée par les bailleurs sociaux lorsqu'un logement se libère
- Pour départager les candidats à l'accès au logement social, dont les dossiers pour l'attribution sont présentés et arbitrés en CALEOL.

Cependant, **le système ne crée pas d'automatisme des attributions**, qui restent du ressort des commissions d'attribution.

Qui plus est, lorsqu'un logement se libère, la cotation apparaît dans un deuxième temps, après l'application de « filtres » dans le logiciel de gestion de la demande de logement social, Imhoweb. Ce dernier permet en effet de sélectionner des demandeurs – à partir des informations renseignées dans leur formulaire de demande d'un logement social – répondant notamment aux enjeux de peuplement à l'échelle des résidences, des quartiers et des communes de Grand Poitiers. Dans cette logique, le système doit pouvoir s'articuler avec les orientations territorialisées d'attribution définies par Grand Poitiers dans sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Il doit plus globalement s'inscrire en cohérence avec les orientations traduites dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Afin d'anticiper la mise en œuvre de ce système, plusieurs réunions ont été pilotées par l'URHLM Nouvelle Aquitaine entre les mois de janvier et novembre 2020. Rassemblant les EPCI partenaires au niveau régional puis départemental, ainsi les bailleurs sociaux et l'Etat, ces réunions ont essentiellement eu pour objet de discuter des pondérations des critères de la grille de cotation. A quelques exceptions près, ce sont les mêmes pondérations qui ont été retenues à l'échelle de Grand Poitiers et déclinées dans le cadre du présent Plan. Les groupes de travail organisés à l'échelle de Grand Poitiers, ont également conduit à proposer des modalités de traduction de la cotation dans ce document (communication sur la cotation, évaluation du système).

La grille de cotation ci-dessous présentée s'inscrit dans l'obligation réglementaire du respect des objectifs de l'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation, et des priorités définies à l'article L 441-1. Une articulation de la cotation avec les orientations de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Grand Poitiers traduite dans la CIA, et avec les enjeux de peuplement à l'échelle plus fine des résidences du parc social, devra également être envisagée.

Ancienneté par mois		1 point	
		Critères uniques	Points
Logement actuel	Propriétaire ou locataire	Locataire d'un logement social (HLM)	10
		Locataire ou sous-locataire d'un logement privé	15
		Propriétaire occupant	5
	Sans domicile	Camping	25
		Habitat Mobile	25
		Hôtel	25
		Occupant sans titre, squat	20
		Sans abri, abri de fortune, bidonville	35
	Hébergement ou logement à caractère temporaire	Hébergé chez un particulier	20
		Hébergé chez vos parents ou vos enfants	15
		Hébergé dans un logement à titre temporaire	20
		Logement de fonction	10
		Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS)	25
		Centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel	25
		Résidences étudiantes ou universitaires	10
		Logé en logement-foyer (FJT, FTMA, FPA, FPH), en résidence sociale ou pension de famille (maisons relai)	25
Appartement de coordination thérapeutique		25	
Structure d'hébergement (CHRS, CHU, CADA,...)	25		

	Critères cumulatifs	Points
Motif de la demande	Nul	0
	Changement du lieu de travail	20
	Départ de personne à charge(s) du foyer	5
	Divorce, séparation	10
	Logement éloigné du lieu de travail	10
	Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	25
	Logement indigne	25
	Logement non décent	15
	Logement non décent + enfant mineur	+5
	Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	10
	Procédure d'expulsion	10
	Regroupement familial	10
	Rapprochement des services	10
	Logement bientôt démoli	20
	Sortie d'une période de chômage de longue durée	10
	Violence au sein du couple ou menace de mariage forcé	25
	Personnes victimes de viol/traitement des êtres humains/sortie de prostitution	25

Situation dans le logement actuel (critères cumulatifs)	
Sur-occupation	10
Sur-occupation + mineur	+5
Sous-occupation	5
Taux d'effort actuel	
Moins de 30%	0
De 30 à 40%	10
De 40 à 50%	15
>50%	20
DALO	100
Point par attribution CAL (rang 2 ou plus)	5

La grille de gestion des refus impacte quant à elle négativement la cotation de la demande dès lors que le demandeur refuse plus d'une proposition de logement réalisée en CALEOL. Indépendamment du motif, 5 points sont donc retirés à chaque refus du demandeur à partir de la seconde proposition d'attribution refusée. Cette grille ne s'applique donc pas au stade de la prospection réalisée en amont des CALEOL.

refus demandeur	Points retirés
1 ^{er} refus	0
2 ^{ème} refus	-5
3 ^{ème} refus	-5
4 ^{ème} refus	-5
etc	-5

Comme décrit dans le programme d'actions ci-dessous, les pondérations proposées pour les deux grilles ci-avant pourront évoluer sur la période de mise en œuvre du PPGD, en fonction de la pertinence des évolutions proposées à l'occasion de bilan annuel ou de l'évaluation triennale. Les actions ci-après décrites, listent les partenaires associés à la réalisation de ces évaluations.

La traduction du système de cotation dans le présent Plan doit également s'accompagner d'une définition du contenu de l'information due au public et aux demandeurs sur la cotation. Cette information est rendue par les partenaires du Plan, dans le cadre du fonctionnement du Service d'Accueil et d'Information précédemment décrit, et selon un contenu défini ci-avant et à préciser de manière plus détaillée lors de l'actualisation de la Convention d'accueil et d'information des demandeurs d'un logement social.

Concernant l'évaluation de ce système, elle s'envisage à deux niveaux :

- au plan qualitatif, il s'agit de s'interroger à plusieurs titres, à partir de questions qui relèvent d'une liste non exhaustive à préciser lors des évaluations annuelles : quel est l'apport de ce système, tant au stade de l'instruction des demandes de logements sociaux que lors des CALEOL ? Ce système participe-t-il à une plus grande lisibilité du processus d'instruction et d'attribution ? Quelles sont les difficultés liées à la traduction de ce système dans les pratiques d'instruction ?
- au plan quantitatif, il s'agit d'analyser par le suivi d'indicateurs (cf. partie « observation et indicateurs »), si la mise en place du système de cotation conduit notamment à une évolution des attributions aux demandeurs relevant d'une situation prioritaire au regard des critères nationaux mais également locaux (ces critères se démarquent par une pondération plus forte au sein de la grille de cotation). Cette évaluation doit être mise au regard d'indicateurs permettant d'évaluer parallèlement l'évolution de l'occupation au sein des 48 secteurs de la CIA et à l'échelle plus fine des résidences à enjeux du parc social.

Fiches actions

Action 2.1 : Paramétrer le système de cotation au sein d'Imhoweb, en lien avec l'AFIPADE (et SIGMA) et prévoir la possibilité de l'évolution des fonctionnalités d'Imhoweb si des dysfonctionnements ou besoins d'évolutions sont identifiés par les guichets d'enregistrement, notamment lors de réunions annuelles organisées par Grand Poitiers.

Calendrier :

Déclinaison de la cotation dans Imhoweb et tests associés à son intégration avant la fin 2021.

Mises à jour/évolutions au sein d'Imhoweb en lien avec la traduction du système de cotation à évaluer à l'occasion de bilans minima annuels, de l'utilisation de ce logiciel par les guichets d'enregistrement.

Partenaires de l'action : l'URHLM Nouvelle Aquitaine, l'Etat et l'ensemble des guichets d'enregistrement.

Action 2.2 : Réévaluer annuellement la pertinence des pondérations de la grille de cotation et celle de gestion des refus, selon notamment les résultats de l'évaluation annuelle du système telle que décrite à l'action 2.4, et dans le respect des conditions réglementaires existantes

Calendrier : Evaluation annuelle sur la durée du PPGD.

Partenaires de l'action : URHLM Nouvelle Aquitaine, Etat, au sein du service d'accueil et d'information, les guichets de niveau 2 et 3 et les communes de Grand Poitiers relevant du niveau 1.

Action 2.3 : Mettre en œuvre la communication due au public et aux demandeurs de logement social sur la cotation, selon le contenu de l'information et ses modalités de délivrance précédemment décrits et déclinés plus en détail dans la Convention actualisée du service d'accueil et d'information des demandeurs, et envisager une évaluation de la communication déployée par les différents partenaires.

Calendrier :

Lancement de la communication : avant fin 2021 pour les premiers éléments d'information, puis prévoir « une densification » de cette communication progressivement tout au long de l'application du Plan.

Evaluation de cette communication lors de réunions annuelles, aboutissant éventuellement à des évolutions.

Partenaires de l'action : URHLM Nouvelle Aquitaine, Etat et a minima au sein du service d'accueil et d'information, les guichets de niveau 2 et 3.

Action 2.4 : Evaluer la mise en œuvre du système de cotation de la demande de logement social, au plan qualitatif comme quantitatif, selon les modalités décrites ci-avant (propositions non exhaustives pouvant être complétées et dont la pertinence devra être démontrée lors des bilans).

Calendrier : Evaluation annuelle pendant la durée du PPGD.

Partenaires de l'action : URHLM Nouvelle Aquitaine, Etat, au sein du service d'accueil et d'information, les guichets de niveau 2 et 3 et les communes de Grand Poitiers relevant du niveau 1

III. ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Les demandes de logement social sont enregistrées par les différents guichets d'enregistrement du territoire. Ces guichets, dont la liste est évolutive sont listés ci-avant. Pour une répartition territoriale optimale des guichets et un meilleur service rendu aux usagers, toutes les communes de l'agglomération où il existe des logements sociaux sont invitées à devenir guichet d'enregistrement.

Ces guichets utilisent un système particulier de traitement automatisé à l'échelle de la Vienne, Imhoweb, développé par la société SIGMA et géré par l'association AFIPADE. Déterminées à l'échelle départementale, les conditions d'enregistrement résultent de règles collectives décrites dans la charte déontologique du système particulier de traitement automatisé de la Vienne, mise à jour en novembre 2019 et devant être versée au contenu de la boîte à outil numérique mise à disposition des guichets de niveau 2 et 3 du service d'accueil et d'information.

Le 31/12/2015, une convention a été signée entre la Préfète de la Vienne et les services enregistreurs, définissant les conditions et les modalités de mise en œuvre du système d'enregistrement dans le cadre du système particulier de traitement automatisé de la demande de logement locatif social.

Suite au dépôt de sa demande, chaque demandeur de logement social qui le souhaite peut demander à être reçu par un instructeur d'un bailleur social du territoire (ou d'Action Logement lorsque le demandeur est salarié d'une entreprise privée assujettie), afin de faire le point sur sa demande et vérifier la cohérence de son projet de logement. Lorsqu'il a demandé un rendez-vous, celui-ci doit lui être proposé au plus tôt, et en tout état de cause dans les trois semaines qui suivent sa demande. Ce délai maximal pourra être réduit ultérieurement si les bailleurs peuvent s'y engager.

Fiches actions

Action 3.1 : Accompagner les communes de la Communauté urbaine non guichet d'enregistrement pour qu'elles le deviennent.

Calendrier : Campagne d'adhésions à poursuivre tout au long de la mise en œuvre du PPGD.

Partenaires de l'action : Grand Poitiers, AFIPADE et communes concernées.

IV. GESTION PARTAGÉE DE LA DEMANDE

La Vienne est dotée depuis 2011 d'un système particulier de traitement automatisé, géré par l'association AFIPADE, fonctionnant grâce à l'outil Imhoweb (société SIGMA), et permettant :

- La création et la mise à jour de la demande de logement social en temps réel ;
- La dématérialisation des pièces administratives (scannées et jointes au dossier numérique) ;
- L'enregistrement, la modification et le renouvellement par Internet de la demande ;
- La gestion des commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) et l'enregistrement des décisions de la CALEOL ;
- La conservation de l'historique des interventions sur le dossier, des prospections (positionnement sur un logement à l'étape de l'instruction, avec visite éventuelle, et demandes de pièces complémentaires) et propositions (passage en commission d'attribution de logements) pour chaque demandeur, avec enregistrement des refus ; la date et l'identification de la personne morale à l'origine de chaque événement sont disponibles dans cet historique ;
- L'enregistrement du caractère prioritaire de la demande et du ou des contingent(s) de réservation au(x)quel(s) le demandeur est éligible ;
- L'enregistrement de la signature du bail après attribution entraînant un archivage de la demande ;
- La fiabilisation et le partage de la connaissance de la demande ;
- La gestion partagée de la demande.

A partir de 2021, ce système particulier de traitement automatisé sera complété d'éléments sur la cotation de la demande de logement social. Ainsi, via son espace personnel, chaque demandeur pour laquelle une demande existe au sein de ce système, aura accès à un certain nombre d'informations, parmi lesquelles sa cotation en temps réelle, qui évoluera automatiquement au gré des informations complétées/modifiées au sein de son dossier. Ces informations seront également accessibles par les guichets d'enregistrement, qui pourront renseigner les demandeurs sur leur cotation.

Le traitement des informations figurant dans Imhoweb permet notamment :

- De déterminer, le cas échéant, le caractère prioritaire de la demande ;
- D'identifier les demandeurs dont l'attente a atteint ou dépassé le délai anormalement long fixé par arrêté préfectoral, soit 18 mois dans la Vienne ;
- D'identifier les demandeurs auxquels la CALEOL a attribué un logement sous réserve de refus du ou des candidats précédents et auxquels le logement n'a finalement pas été attribué.

En tant qu'adhérents à l'AFIPADE, Grand Poitiers, certaines de ses communes, les administrations déconcentrées de l'Etat dans le département, Action Logement et les bailleurs sociaux du territoire enregistrent les demandes de logement social sur le même outil et partagent les informations sur les demandes, leur traitement, les passages en CALEOL, etc. Tous ces partenaires participent au pilotage de l'outil via les instances de l'association (assemblée générale, conseil d'administration, instance départementale de concertation, groupes de travail divers...).

En prévision des prochaines Assemblées Générales, les nouveaux élus désignés pour siéger au Conseil d'Administration de l'AFIPADE ont reçu une information leur précisant le rôle de cette association, ses statuts, mais également celui de l'outil Imhoweb via la transmission de la charte de déontologie du système partagé.

Fiches actions

Action 4.1 : Conforter la place de Grand Poitiers dans les instances de l'AFIPADE, afin de participer activement au pilotage de l'outil et s'assurer qu'il continue de permettre une gestion partagée de la demande au niveau intercommunal.

Calendrier : en continu.

Partenaires de l'action : AFIPADE, Grand Poitiers, ensemble des guichets d'enregistrement.

V. RAPPROCHEMENT OFFRE-DEMANDE

Le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs doit **proposer la liste des situations des demandeurs de logements sociaux qui justifient un examen particulier et la composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner.**

Au quotidien, **ce rapprochement offre – demande est réalisé par le biais de plusieurs commissions qui se réunissent parallèlement** : les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), pour les cas d'urgence et prioritaires, les commissions de médiation DALO, de Réservation Préfectorale et la Commission départementale de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX). Grand Poitiers a par ailleurs été retenu comme territoire de mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord. Celui-ci visera notamment, à travers un plan d'actions, à réduire significativement le sans abris et la saturation des dispositifs d'hébergement, mais également à favoriser le maintien dans le logement de personnes en difficulté.

L'instance technique des cas particuliers s'envisage donc complémentaiement aux dispositifs existants précités intervenant en faveur du rapprochement offre – demande. Son action s'inscrit dans l'optique de favoriser les parcours résidentiels des ménages du territoire, en ciblant les demandes :

- En délai anormalement long sans prospection ni proposition (plus de 18 mois d'ancienneté)
- Celles classées par les CALEOL en seconde position plus de 2 fois.

Certaines caractéristiques « types » ressortent de l'examen des demandes "hors délai": ce sont pour plus de la moitié des demandes de mutation (55% en 2020), avec une proportion plus importante de demandeurs recherchant un grand logement (ils sont 29% à rechercher une typologie > T3 contre 23% des autres demandeurs et a contrario, ils sont 25% à rechercher un T3 contre 31% pour les autres).

Jusqu'à présent, l'instance technique des cas particuliers distinguait plusieurs types de demandeurs "hors délais" :

- Des ménages très exigeants, dont la demande porte sur un bien très précis et rarement disponible, prêts à attendre longtemps pour l'obtenir ;
- Des ménages dans une situation résidentielle actuelle satisfaisante et dont la demande de logement n'est pas en cohérence avec ce qui semble être leurs besoins (notamment en termes de capacités contributives) ;
- Des ménages avec des caractéristiques particulières (en termes de composition familiale, de ressources, d'état de santé, etc. ou avec des dettes locatives, des problèmes de comportements, etc.) et éventuellement des besoins particuliers (logements adaptés), ce qui rend compliquée la réponse à leur demande ;
- Des ménages "oubliés" au sein d'Imhoweb, sans raison particulière.

Seules les deux dernières situations étaient traitées par l'Instance pour une suite à donner.

Le bilan de cette Instance est que peu de demandes analysées aboutissaient à une proposition et une attribution effectives de logement.

Dans ce contexte, s'il apparaît pertinent de maintenir l'examen du public cible précité, des critères pourront être définis pour affiner la liste des situations des demandeurs retenues par l'Instance. Les critères sélectionnés viseront également à faire ressortir les publics potentiels relevant des deux dernières situations listées (ménages avec des caractéristiques particulières et ménages « oubliés »). Ces critères, qui ne seront pas forcément figés sur la durée du Plan, seront à définir collectivement avec les partenaires. Il conviendra notamment d'être vigilant à l'évolution de la situation des demandeurs localement et à l'impact de l'intégration de la cotation sur le traitement des demandes hors délai.

Les réflexions menées avec les partenaires auront également pour rôle de questionner le fonctionnement de l'Instance (modalités de préparation et d'animation, etc), qui jusqu'à ce jour mobilisait beaucoup de temps de préparation pour des résultats limités. Concernant sa composition, elle regroupera des membres permanents (bailleurs sociaux du territoire, Grand Poitiers, l'Etat – DDETS, Action Logement), et des membres invités (communes et CCAS, Département de la Vienne, FSL, associations diverses (UDAF, Audacia, ADAPGV...).

Fiches actions

Action 5.1 : Préciser le public cible de l'Instance des cas particuliers, tout en conservant comme premier critère de sélection, les situations des publics de l'Instance du précédent PPGD et déterminer collectivement les modalités de son fonctionnement.

Calendrier : Groupes de travail pour préciser le public cible de l'Instance des cas particuliers et les modalités de son fonctionnement, à constituer dès 2021.

Partenaires de l'action : a minima Etat, bailleurs sociaux, partenaires du service d'accueil et d'information relevant des guichets de niveau 2 et 3 ; plus largement possibilité d'associer les communes du territoire, relevant du niveau 1, le Département de la Vienne, le FSL et les associations associés aux travaux de la CIL.

Action 5.2 : Suite aux premières réunions de l'Instance, évaluer la pertinence « du public cible » retenu, au regard notamment de l'évolution de la spécificité de la demande locale, de l'intégration de la cotation et de l'efficacité des travaux menés (déterminer si les prospections menées dans le cadre de cette Instance aboutissent à la proposition de solution de logement et un emménagement effectifs des demandeurs étudiés).

Calendrier : Evaluation annuelle du dispositif, à envisager sur la durée du PPGD.

Partenaires de l'action : a minima Etat, bailleurs sociaux, partenaires du service d'accueil et d'information relevant des guichets de niveau 2 et 3 ; plus largement possibilité d'associer les communes du territoire relevant du niveau 1, le Département de la Vienne, le FSL et les associations associés aux travaux de la CIL.

VI. CONDITIONS DE REALISATION DES DIAGNOSTICS SOCIAUX ET DE MOBILISATION DES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL FAVORISANT L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

De multiples acteurs interviennent dans le domaine de l'accompagnement social des demandeurs de logements sociaux et des locataires du parc social : travailleurs sociaux des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS), des Maisons Départementales de la Solidarité (MDS), de la Caisse d'Allocation Familiale (CAF), des bailleurs sociaux, d'Action Logement, des structures gestionnaires d'établissements d'hébergement, d'associations, etc. Tous ces acteurs interviennent dans des cadres divers, avec des financements variés.

Etant donnée la multiplicité de ces intervenants et des dispositifs ou mesures permettant d'assurer le suivi des ménages et de les aider, un memento recensant les différents types d'accompagnement proposés par les partenaires a été réalisé dans le cadre du PDALHPD 2017-2021. Il a été diffusé en avril 2020 aux partenaires du PDALHPD, communs pour un certain nombre d'entre eux aux partenaires du PPGD. Ce memento devra être versé au contenu de la boîte à outils numérique de Grand Poitiers, citée dans l'orientation relative à l'accueil et l'information des demandeurs et dans sa convention d'application.

Ce memento constitue une aide aux guichets assurant l'accueil et l'orientation des demandeurs de logements sociaux, pour orienter le public accueilli ayant un besoin d'accompagnement vers le bon interlocuteur (cf. orientation 1).

La mise en œuvre accélérée sur le territoire de Grand Poitiers du Plan logement d'Abord, pourrait permettre de réfléchir à des dispositifs opérationnels visant à favoriser une meilleure articulation des dispositifs d'accompagnement des personnes en grande difficulté ciblées par ce Plan. Ceux-ci seraient partagés par les partenaires du PPGD et ceux du PDALHPD.

Fiches actions

Action 6 : Par la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord, contribuer aux réflexions sur l'articulation et une plus grande intégration des dispositions d'accompagnement social dans le but d'améliorer l'accès et le maintien dans le logement des publics fragiles.

Calendrier : cf. AMI Logement d'Abord.

Partenaires de l'action : Ensemble des membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et du Comité Responsable du PDALHPD.

VII. MOYENS PERMETTANT DE FAVORISER LA MUTATION INTERNE AU SEIN DU PARC LOCATIF SOCIAL

En moyenne ces trois dernières années, les demandeurs de mutation représentent 37,5% du stock des demandes actives de logement social³ (2019-2021), soit le même taux qu'en 2014 (périmètre des 13 communes). Sur la même période, les attributions de logements à des ménages demandeurs d'une mutation représentent 23% de l'ensemble des attributions, contre 32% en 2014, mais 29% en 2013.

L'ancienneté moyenne des demandes de mutation (parmi le total des demandes actives) est de 16,3 mois en 2020 (elle était de 13 mois en 2015), alors qu'elle est de 10,5 mois pour les autres demandes. L'ancienneté médiane est de 10,5 mois, alors qu'elle est de 7 mois pour l'ensemble des autres demandes. Les ménages ayant obtenu une mutation ont attendu en moyenne 11,5 mois ces dernières années (moyenne des années 2018-2019-2020) contre 8,5 mois en 2014, ce qui correspond au délai le plus long, juste devant les locataires du parc privé et les hébergés en structure d'hébergement (9 mois). Ces ménages en mutation restent malgré tout le premier profil attributaire, devant les ménages du parc privé.

La tendance à l'augmentation de l'ancienneté moyenne et médiane des demandeurs en mutation et des délais d'attributions vaut pour tous les statuts résidentiels et s'explique par une augmentation du nombre de demandeurs, une baisse du volume des attributions liées notamment à une moins forte rotation au sein du parc social.

Compte tenu de ces éléments et même si leur part parmi les attributaires est plus faible que parmi les demandeurs et que ces ménages doivent attendre un peu plus longtemps en moyenne, leur mobilité au sein du parc social n'est en cause sur le territoire de Grand Poitiers. De plus, **deux évolutions devraient favoriser la mutation au sein du parc social** :

- telle que prévu par la loi ELAN sur la commune de Poitiers, la mise en place d'un examen de l'occupation des logements des locataires de plus de trois ans, qui vise directement à fluidifier les parcours résidentiels au sein du parc social
- la gestion en flux des contingents de réservation, qui devrait améliorer l'allocation de l'offre à la demande exprimée à un moment donnée. En effet, dans le cadre de cette gestion en flux, l'assiette des logements pris en compte exclut une estimation du volume des mutations.

Ainsi, en dehors de ces deux réflexions qui contribueraient à améliorer la prise en compte de la mutation, le présent Plan ne prévoit pas d'action spécifique s'appliquant aux demandes de mutation interne au parc social.

En plus de ce que prévoit chaque bailleur social sur la mutation au sein de leur parc social décliné dans leur Convention d'Utilité Sociale respective, trois cas de figure sont différenciés par les bailleurs sociaux, à des degrés plus ou moins poussés :

- les demandes de mutation qui restent difficiles à satisfaire, et qui sont essentiellement les cas où il y a dégradation du logement actuel et/ou des dettes de loyers. Pour ces situations, les bailleurs sociaux s'engagent à chercher des solutions adaptées : proposition de logements plus petits et/ou moins chers, avec mise en place d'un plan d'apurement en cas de dettes de loyers ; proposition de bénéficier du dispositif d'auto-réhabilitation accompagné (de l'association AUDACIA) en cas de dégradation du logement...
- les demandes de mutation des personnes qui se retrouvent seules ou en couple dans un grand logement suite à l'évolution de la structure familiale (départ des enfants...), s'inscrivant dans un parcours résidentiel, sont à prendre en compte avec une attention particulière
- Les attributions réalisées dans le cadre des programmes neufs ne doivent pas se faire uniquement à des ménages en mutation, dans l'idée de ne pas vider les logements existants.

³ Demandes actives dans Imhoweb où au moins une commune de Grand Poitiers figure dans les communes demandées.
Direction Urbanisme – Habitat – Projets Urbains

VIII. SUIVI D'INDICATEURS ET OBSERVATIONS LIEES

Depuis plusieurs années, Grand Poitiers analyse en interne les données sur le parc social de son territoire (source : MEDDE SOeS RPLS), sur la demande et les attributions de logement sociaux (source : AFIPADE Imhoweb) et sur l'occupation du parc social (source : enquêtes OPS).

Il s'agit de proposer un panorama aussi complet que possible du logement social au sein de la Communauté urbaine de Grand Poitiers. L'analyse se situe à plusieurs échelles et notamment les suivantes : communale pour les 40 communes de Grand Poitiers, chacun des grands quartiers (voire parfois des IRIS) de Poitiers, distinguant notamment les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.

Actualisées régulièrement en fonction de leur disponibilité, les données ci-dessous listées n'ont pas toutes vocations à faire l'objet d'analyses versées au contenu du bilan annuel du PPGD/à son évaluation triennale. En effet, ces données sont déjà mobilisées dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Poitiers et de la Convention Intercommunale d'Attribution. Cependant, toutes données utiles au bilan/à l'évaluation des actions du PPGD gagneraient à être utilisées pour une présentation lors des réunions de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Les comités techniques de la CIL – chargés d'examiner les dossiers avant leur présentation en CIL – peuvent être l'occasion de réaliser un point sur certaines analyses issues du traitement de ces données. Des comités techniques complémentaires peuvent également être envisagés pour alimenter toutes réflexions utiles à l'avancement de la mise en œuvre des actions du PPGD, ou plus globalement de la Convention Intercommunale d'Attribution et/ou de questions liées, détaillées au sein du PLH de Grand Poitiers.

1. Qualification de l'offre de logements sociaux du territoire (le parc et son occupation)

Plusieurs indicateurs permettent de qualifier l'offre de logements sociaux sur le territoire, et essentiellement les suivants :

Indicateurs	Sources
Nombre de logements sociaux ordinaires des bailleurs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> - par bailleur - individuel / collectif - par typologie (T1, T2, etc.) - par époque de construction (avant 1949, 1949-1974, 1975-1989, 1990-2005, à partir de 2006) - par financement (HLMO, PLUS, PLAI, PLS...) Niveau de loyers des logements sociaux	RPLS
Taille moyenne des ménages	OPS
Répartition des ménages par : <ul style="list-style-type: none"> - composition familiale - âge de la personne de référence - niveau de ressources (en fonction des plafonds PLUS) - activité (en emploi, sans emploi, inactifs) 	OPS
Proportion de ménages percevant l'APL	OPS
Taux de vacance	RPLS
Nombre de logements vacants : <ul style="list-style-type: none"> - vacance frictionnelle (moins de 3 mois) / vacance structurelle (plus de 3 mois) / vacance technique (travaux) - individuel / collectif - par typologie 	RPLS
Taux de rotation	RPLS

↳ Echelles d'observation :

- Grand Poitiers ;
- Communes de la Communauté urbaine ;
- Grands quartiers de Poitiers ;
- IRIS de Poitiers avec une distinction des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville ;
- (lorsque c'est possible, et selon des modalités restant à définir) résidences ou ensembles de résidences, comprenant un nombre minimum de logements à définir.

↳ Temporalité de l'observation : les indicateurs sont mis à jour tous les ans lorsqu'ils sont issus des données RPLS, tous les deux ans lorsqu'ils sont issus des données OPS.

Un outil de cotation des immeubles en fonction de critères restant à définir sera mis en place. Un approfondissement de la notion de vacance et de la réalité de la vacance est notamment nécessaire, ainsi qu'une réflexion sur la façon de prendre en compte les questions d'attractivité liées à l'environnement et au niveau d'équipement et de service des quartiers, de même qu'une analyse précise des refus par les demandeurs des logements attribués et des causes de refus, en particulier celles liées au logement lui-même ou à son environnement (état dégradé du logement, niveau des charges, insécurité...).

Parallèlement, un suivi de la production d'offre nouvelle est réalisé (nombre, nature, typologie, financement, localisation...).

Enfin, le suivi du parc de logements privés conventionnés devra être poursuivi (nombre, caractéristiques, niveau de loyer, occupation...). Les sources de données restent à fiabiliser.

2. Suivi de la demande de logement social

Plusieurs indicateurs permettent de qualifier les demandeurs d'un logement social sur le territoire et essentiellement les suivants :

Indicateurs	Sources
Nombre de demandeurs de logement social : - par ancienneté (associé à leur cotation) - par statut résidentiel + flux annuel (stock N-1 + nouvelles demandes - annulations et non-renouvellements -attributions = stock N)	AFIPADE Imhoweb
Caractéristique des ménages demandeurs : - composition familiale et taille des ménages - âge de la personne de référence - activité - niveau de ressources (en fonction des plafonds PLUS)	AFIPADE Imhoweb
Motifs de la demande	AFIPADE Imhoweb
Pression de la demande en fonction du parc existant	AFIPADE Imhoweb /MEDDE SOeS RPLS
Délai d'attente moyen des demandeurs selon la cotation de leur demande évaluée notamment au regard des caractéristiques de leur demande et leur profil (demandes prioritaires, évaluées notamment au travers des critères ayant les pondérations les plus élevées au sein CERFA, etc)	AFIPADE Imhoweb

↳ Echelles d'observation :

- Grand Poitiers ;
- Communes de la Communauté urbaine (communes demandées / communes de résidences) ;
- Grands quartiers de Poitiers (quartiers demandés), avec une distinction des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.

↳ Temporalité de l'observation : annuelle.

3. Suivi des entrées / sorties dans le parc de logements sociaux

Plusieurs indicateurs permettent de qualifier les entrants et sortants du social sur le territoire, et notamment les suivants :

Indicateurs	Sources
Nombre de logements attribués dans l'année <ul style="list-style-type: none"> - dans le parc neuf / dans le parc existant - en individuel / en collectif - par bailleur - par typologie - par financement 	AFIPADE Imhoweb
Temps d'attente moyen / médian pour obtenir un logement, en fonction : <ul style="list-style-type: none"> - du statut résidentiel antérieur - de la nature du logement attribué (individuel / collectif) - du type de logement attribué - de la cotation de leur demande 	AFIPADE Imhoweb
Pression de la demande : <ul style="list-style-type: none"> - rapport entre le nombre d'attributions et le nombre de logements - rapport entre le nombre d'attributions et le nombre de demandes exprimées 	AFIPADE Imhoweb / MEDDE SOeS RPLS
Cotation des ménages attributaires selon leurs caractéristiques et profils : <ul style="list-style-type: none"> - composition familiale et taille des ménages - âge de la personne de référence - activité - niveau de ressources (en fonction des plafonds PLUS) - caractère prioritaire de la demande, évalué notamment au travers des critères ayant les pondérations les plus élevées au sein CERFA 	AFIPADE Imhoweb
Motifs de la demande	AFIPADE Imhoweb

↪ Echelles d'observation :

- Grand Poitiers ;
- Communes de la Communauté urbaine (communes des logements attribués) ;
- Grands quartiers de Poitiers (quartiers des logements attribués) ;
- IRIS de Poitiers (quartiers des logements attribués), avec une distinction des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville ;
- (lorsque c'est possible, et selon des modalités restant à définir) résidences ou ensembles de résidences, comprenant un nombre minimum de logements à définir.

↪ Temporalité de l'observation : annuelle.

Pour compléter cette observation sur les entrants dans le parc social, un dispositif de suivi des sortants est mis en place, en vue d'améliorer la connaissance sur les parcours résidentiels. Il se base sur un questionnaire commun, administré par chacun des bailleurs sociaux auprès de leurs locataires quittant un logement social, dont les informations (anonymisées) sont traitées par Grand Poitiers.

Indicateurs	Sources
Caractéristiques des logements quittés	Système de gestion locative des bailleurs
Caractéristiques des ménages concernés	Système de gestion locative des bailleurs
Motifs de départ	Questionnaire sortants
Caractéristiques du nouveau logement	Questionnaire sortants

↪ Echelles d'observation :

- Grand Poitiers ;

- Communes de la Communauté urbaine (communes des logements quittés) ;
- Grands quartiers de Poitiers (quartiers des logements quittés) ;
- IRIS de Poitiers (quartiers des logements quittés), avec une distinction des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville ;
- (lorsque c'est possible, et selon des modalités restant à définir) résidences ou ensembles de résidences, comprenant un nombre minimum de logements à définir.

↪ Temporalité de l'observation : trimestrielle.

En lien avec la Convention Intercommunale d'Attribution de Grand Poitiers, un tableau de bord de suivi en continu du parc social est mis en place afin de permettre l'élaboration de préconisations d'attributions à l'échelle des résidences et suivre le plus précisément possible l'évolution de leur occupation. Il permet de suivre les caractéristiques :

- Des entrants (attributaires) ;
- Des sortants ;
- Des locataires en place ;
- Du contexte (vacance, rotation, mais aussi éléments qualitatifs : qualité de vie, tranquillité, environnement urbain)... En particulier, les éléments connus sur le parc privé environnant sont à prendre en compte.

4. Observation des ménages et des situations nécessitant un examen particulier

En plus du suivi des indicateurs listés ci-dessus, des analyses ponctuelles sont réalisées pour approfondir la connaissance sur quelques points particuliers, ce qui permet d'ajuster les dispositifs mis en place. Etant donnés les objectifs du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et ceux du Document cadre des orientations en matière d'attributions de logements sociaux, plusieurs sujets peuvent être traités à court ou moyen terme.

Le public cible de l'Instance Technique des Cas Particuliers fera lui aussi l'objet d'un suivi. Il s'agira notamment d'évaluer l'évolution du nombre de demandes concernées suite à la détermination précise de ce public, les propositions qui sont réalisées par l'Instance, les demandes qui n'aboutissent pas et les motifs l'expliquant, etc. Dans ce cadre, les analyses porteront sur les demandes suivantes, qui, par le biais de traitements complémentaires, pourront être précisées suite à la détermination du public de l'instance :

- Les demandes non satisfaites (dossiers avec une ancienneté de plus de 18 mois)
- Les demandes classées par les CALEOL en seconde position plus de 2 fois.

En complément d'autres analyses sont envisageables, parmi lesquelles les suivantes :

- Analyse de la demande et des attributions de logements aux ménages prioritaires du CCH (article L441-1) et du public cible du PDALHPD dont les dossiers sont examinés lors de la Commission de réservation préfectorale
- Analyse détaillée des relogements des personnes déclarées prioritaires par la commission de médiation DALO, et notamment des conditions de relogement des personnes en expulsion locative du parc social
- Mobilisation en cas de besoin de toutes les sources et expertises existantes pour analyser les situations de certains ou tous les publics potentiellement en difficultés (par exemple, marginaux et personnes sans domicile, gens du voyage, personnes seules ou familles monoparentales, personnes en situation de handicap, personnes jeunes, travailleurs pauvres, personnes âgées à faibles ressources...).

IX. CONVENTIONS ET CHARTES D'APPLICATION

Rappel des conventions d'application du Plan partenarial de la gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et du Document cadre d'orientations en matière d'attributions de logements sociaux à mettre en place.

Convention portant sur l'organisation du service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social :

- Signataires : l'ensemble des guichets d'accueil du territoire de Grand Poitiers.
- Objectif de signature de la convention actualisée : 2021.

Convention définissant les conditions et modalités de mise en œuvre du système d'enregistrement dans le cadre d'un système particulier de traitement automatisé de la demande de logement locatif social :

- Signataires : Etat et l'ensemble des services enregistreurs de la demande de logement social de la Vienne.
- Date de signature : 31 décembre 2015.

Convention Intercommunale d'Attribution :

- Signataires : Etat, Grand Poitiers, Département, bailleurs sociaux du territoire, Action Logement.
- Date de signature : juillet 2020.

En complément, plusieurs chartes sont à élaborer ou à mettre à jour afin de formaliser les engagements des partenaires :

Charte déontologique du système particulier de traitement automatisé de la Vienne (à annexer à la convention définissant les conditions et modalités de mise en œuvre du système d'enregistrement dans le cadre d'un système particulier de traitement automatisé de la demande de logement locatif social) :

- Signataires : Etat et l'ensemble des services enregistreurs de la demande de logement social de la Vienne.
- Date de signature : 2016 puis mise à jour en 2019.

Référentiel d'instruction des demandes de logement social :

- Signataires : bailleurs sociaux, Etat, Grand Poitiers, Action Logement, communes
- Objectif de signature : 2021-2022.

Charte intercommunale d'attribution :

- Signataires : Etat, Grand Poitiers, bailleurs sociaux du territoire, Action Logement.
- Objectif de signature : 2021-2022.